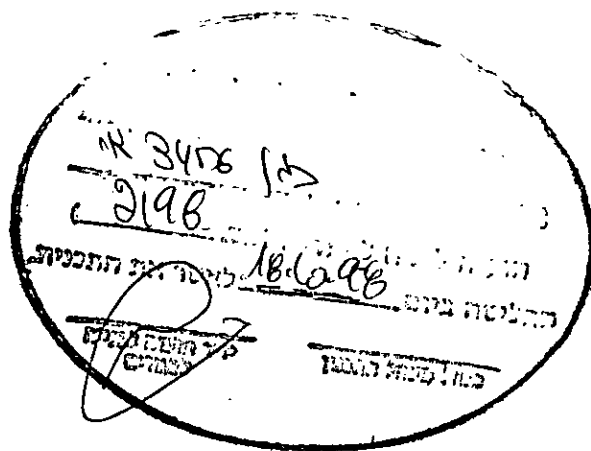


חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה (התש"ן - 1990)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ' / 3456 א'



תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>	<u>סעיף מס'</u>
6	שם התכנית	.1
6	מסמכי התכנית	.2
7	גבולות התכנית	.3
7	שטח התכנית	.4
7	מקום התכנית	.5
7	מטרות התכנית	.6
8	כפיפות התכנית	.7
8	הוראות התכנית	.8
8	אזור מגורים 1 מיוחד	.9
8	א. אחוזי הבניה	
8	ב. מספר יחידות הדיור המירבי	
9	ג. קיבולת יחידות הדיור	
9	ד. בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם	
9	ה. מספר הקומות	
9	ו. קווי בנין	
9	ז. בניה על בנינים קיימים	
9	ח. גגות רעפים	
9	ט. חניה פרטית	
9	אזור מגורים 5 מיוחד	.10
9	א. אחוזי הבניה	
10	ב. מספר יחידות הדיור המירבי	
10	ג. קיבולת יחידות הדיור	
10	ד. גודל מגרש מזערי	
10	ה. גודל מגרש מירבי	
10	ו. בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם	
10	ז. מספר הקומות	
11	ח. קווי בנין	
11	ט. בניה על בנינים קיימים	
11	י. גגות רעפים	
11	יא. חניה פרטית	

11	אזור מסחרי מיוחד	.11
11	א. אחוזי הבניה	
12	ב. מספר הקומות	
12	ג. גובה בנינים	
12	ד. קווי בנין	
13	ה. בנינים לשימור	
13	ו. שימושים מותרים	
14	ז. קיבולת יחידות הדיור	
14	ח. הוראות בניה לחזית הפונה לדרך רמאללה	
15	ט. שילוט	
15	י. חניה	
15	חזית מסחרית	.12
15	גלעין הכפר	.13
15	א. הוראות כלליות	
16	ב. אחוזי הבניה	
16	ג. קיבולת יחידות הדיור	
16	ד. מספר הקומות	
16	ה. גובה בנינים	
16	ו. קווי הבניין	
16	ז. גדר במקום בניה בקו בנין מחייב	
17	ח. בניה על בנינים קיימים	
17	ט. קווי בנין למגרשים שאין להם ציון בתשריט	
17	י. תנאים למתן היתר בניה	
17	יא. חומרי בניה	
18	יב. גגות	
18	יג. מרזבים	
18	יד. גגונים	
18	טו. כרכובים ומעקות על הגג	
18	טז. ארובות	
19	יז. מתקנים על הגג	
19	יח. פתחי המבנים	
19	יט. מרפסות זיז	
19	כ. השלמת בנינים	
19	כא. אזור מגורים לכינוי מורכב	

21	בנינים לשימור	כב.	
21	שטח למוסד	כג.	
21	חניה בשטח גלעין הכפר	כד.	
22	דרכים בשטח גלעין הכפר	כה.	
22	שטחים לבניני ציבור		.14
23	שימושים מותרים	א.	
23	קביעת שימושים בתכנית מפורטת	ב.	
23	קווי הבנין ומספר הקומות	ג.	
23	תוספות לשטחי הבניה המותרים	ד.	
23	הוראות כלליות לבניה	ה.	
24	טבלת השימושים המותרים	ו.	
24	שטח פתוח ציבורי		.15
25	שטח נוף פתוח		.16
25	שטח עתיקות		.17
25	שטח לבית קברות		.18
25	מסגדים		.19
25	שטח לתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש		.20
25	גבולות מתחמים לחלוקה חדשה	א.	
26	תנאי למתן היתר בשטחים אלו	ב.	
26	הפשרות לצורכי ציבור	ג.	
26	שינויים בתכנית מפורטת	ד.	
26	קביעות בתכנית מפורטת	ה.	
26	שינוי גבולות מתחמים	ו.	
27	הוראות כלליות		.21
27	אופיו של מרווח קידמי	א.	
27	בניה באבן	ב.	
27	גידור מגרשי בניה	ג.	
27	דרכים		.22
27	דרכים קיימות	א.	
27	דרכים חדשות	ב.	
27	דרכים לביטול	ג.	
28	מעברים ציבוריים להולכי רגל	ד.	
28	שטח לדרך ו/ או לטפול בנוף	ה.	
28	דרך פנורמית	ו.	

28	חניה פרטית	.23
28	א. תקן חניה לאזור מגורים 1 מיוחד ולאזור מגורים 5	
28	ב. תקן חניה למוסדות ציבור	
28	ג. תקן חניה בגלעין הכפר	
28	ד. תקן חניה באזור מסחרי מיוחד	
28	ה. עיכוב מתן היתר	
29	ו. מקום חניה פרטית	
29	ז. מקום חניה פרטית במגרשים	
	הגובלים עם כביש מס' 21	
29	בטיחות טיסה	.24
29	בנינים להריסה	.25
29	אישור מנהל התעופה האזרחי	.26
29	אישור חברת החשמל	.27
29	אישור רשות העתיקות	.28
29	הפקעה	.29
30	תחנת טרנספורמציה	.30
30	אנטנות רדיו וטלוויזיה	.31
30	קולטי שמש	.32
	א. תנאים להצבת קולטי שמש.	
	ב. אשור מהנדס העיר.	
30	היטל השבחה	.33
30	תשתית	.34
30	א. צנרת תת קרקעית	
30	ב. אספקת מים מעיריית ירושלים	
31	ג. ארונות סעף	
31	ד. ביוב	
31	שלבי ביצוע	.35
31	א. מתן היתרי בניה בשלבים	
31	ב. תחילת ביצוע התכנית	
31	גבית הוצאות תכנון	.36

חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה (התש"ן - 1990)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ / 3456 א'

שינוי מס' 3/92 לתכנית מס' 3000 ב'  
שינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1973, 1973 ב', 2102, 2158, 2183, 2189, 2392, 2429, 2684,  
2737, 2865, 2916, 2958, 3120, 3129, 3264, 3267, 3312, 3320, 3437, 3537, 3848, 3999

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- תכנית זו תיקרא תכנית מס' במ/3456 א',
- 1. שם התכנית**
- שינוי מס' 3/92 לתכנית מס' 3000 ב', ושינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1973, 1973 ב', 2102, 2158, 2183, 2189, 2392, 2429, 2684, 2737, 2865, 2916, 2958, 3120, 3129, 3264, 3267, 3312, 3320, 3437, 3537, 3848, 3999 (להלן: "התכנית") כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
- 2. מסמכי התכנית**
- התכנית כוללת:
- 32 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"),  
גיליון אחד של תשריט לייעודי קרקע הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "תשריט מס' 1"),  
4 גיליונות תשריטים לדרך רמאללה ערוכים בקנ"מ 1:500 (להלן: "תשריטים מס' 2, 3, 4, 5"),  
גיליון אחד של תשריט לשטח גלעין הכפר ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "תשריט מס' 6") וכן שלושה נספחים כמפורט להלן:
- (א) גיליון אחד של תכנית מתממים לאיחוד וחלוקה מחדש, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח מס' 1").
- (ב) 3 גיליונות של חתכים בגלעין הכפר ערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 2").
- (ג) גיליון אחד של נספח לדרכים הערוך בקנ"מ 1:500 ו - 1:250 (להלן: "נספח מס' 3").

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 2,070 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת שועפט, שטח בין קואורדינטות אורך 170.375 - 172.750 לבין קואורדינטות רוחב 136.500 - 134.750.  
 גוש 30542 חלקה 54; גוש 30543 חלקות 46 - 48, 51, 53, 55 - 76, 78, וחלקי חלקות 50, 52, 54; גוש 30544 חלקות 1 - 21, 23 - 26, 34 - 36, 37 - 75, 86 - 89, 91;  
 גוש 30546 חלקות 2, 4 - 21, 25 - 26, וחלקי חלקות 1, 3, 22, 24, 53; גוש 30547 חלקות 3 - 4, 6 - 9, 10, 12, 58 - 61, 72 - 74, 76 - 77, וחלק מחלקה 5; גוש 30548 חלקות 10 - 19, 21 - 26, 34 - 44, 46 - 50, 53 - 55, 57 - 58, וחלקי חלקות 3, 8, 20, 51, 52; גוש 30549 בשלמותו; גוש 30550 חלקות 3, 4 - 43, 48, 54 - 64, 73 - 78, וחלקי חלקות 47, 49, 70, 71, 72; גוש 30551 בשלמותו; גוש 30552 חלקות 2, 4 - 45, 49 - 56, 58 - 61, 68; גוש 30555 בשלמותו; גוש 30556 בשלמותו; גוש 30557 בשלמותו; גוש 30558 בשלמותו; גוש 30559 חלקות 1 - 35, 39, 41, 45 - 54, 56 - 84, 86 - 89, 91 - 93, וחלק מחלקה 40; גוש 30615 חלקות 227, 229 - 231, 228, 232, 226; גוש 30616 חלקות 1 - 6, וחלקי חלקות 8 - 12.
6. מטרות התכנית
- (א) קביעת מערך ייעודי הקרקע לאזור מגורים, אזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, שטח למוסדות, דרכים, שטחים פתוחים וציבוריים ושטח נוף פתוח.
- (ב) קביעת אחוזי בניה מרביים, מספר קומות מרבי וקווי בנין בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
- (ג) קביעת הוראות בינוי ופיתוח לאורך דרך רמאללה.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור.
- (ה) קביעת מתחמים להכנת תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש.
- (ו) קביעת התנאים לפיתוח השטח, שלבי הביצוע והתנאים להוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית.
- (ז) התווית דרכים, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ח) קביעת הוראות בדבר אתרי ארכיאולוגיה.

- (ט) קביעת הוראות בדבר בנינים לשימור, בנינים להריסה.  
 (י) קביעת שטחים לחניה.  
 (יא) קביעת הוראות בדבר מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה.

**7. כפיפות התכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (להלן: "תכנית המתאר"), לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפות הרקע שעליהן נערכו התשריטים, כאם אינן מצוינות במקרא שבתשריטים). כל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

**9. אזור מגורים  
1 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות עליו הוראות של תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

**(א) אחוזי הבניה**

אחוזי הבניה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, שטח מגרש מעל 1,000 מ"ר, השלמת דירת גג, וכיו"ב.  
 אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, למעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים לרכות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המרבי.
2. שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213.
3. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

**(ב) מספר יחידות הדיור המרבי**

מספר יחידות הדיור המרבי במגרש לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל 1 דונם.



**(ג) קיבולת יחידות הדיור**

סה"כ קיבולת יחידות הדיור באזור מגורים 1 מיוחד (קיים + מוצע) תהיה 1,630 יחידות דיור.

**(ד) בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם**

במגרש ששטחו 2 דונם ויותר שאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 12 יחידות דיור, וישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מטר בין הבניינים, לרבות בין המרפסות שבבניינים (בכפוף למגבלה בסעיף 9 (ב) לעיל).

**(ה) מספר הקומות**

מספר הקומות המרבי יהא 3 קומות.

**(ו) קווי בנין**

קווי הבניין יהיו: קדמי 6.0 מ'  
צדדים 4.0 מ'  
אחורי 5.0 מ'  
אלא אם צויין אחרת בתשריטים.

**(ז) בניה על בנינים קיימים**

למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

**(ח) גגות רעפים**

תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה, וכל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 1.8 מ' ומעלה יחשבו במניין אחוזי הבניה כאמור לעיל.

**(ט) חניה פרטית**

ראה סעיף 23 (חניה פרטית) להלן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו הוראות של תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

**10. אזור מגורים 5 מיוחד****(א) אחוזי הבניה**

אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.

לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, למעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המרבי.
2. שטח חדר מדרגות - בהתאם להוראות תכנית 4213.
3. חניה תת קרקעית - בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.

**(ב) מספר יחידות הדיור המירבי**

מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 4 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל 1 דונם.

**(ג) קיבולת יחידות הדיור**

סה"כ קיבולת יחידות הדיור באזור מגורים 5 מיוחד (קיים + מוצע) תהיה 1,720 יחידות דיור.

**(ד) גודל מגרש מזערי**

גודל המגרש המזערי יהא 400 מ"ר. במגרש זה תותר יחידת דיור אחת בלבד.

**(ה) גודל מגרש מירבי במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש**

גודל המגרש המרבי לא יעלה על 1,000 מ"ר ובו יותרו לא יותר מ- 4 יחידות דיור.

**(ו) בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם**

במגרש ששטחו 2 דונם ויותר, ושאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 4 יחידות דיור ויישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מטר בין הבניינים, לרבות בין המרפסות שבבניינים, (בכפוף למגבלה שבסעיף 10 (ב) לעיל).

**(ז) מספר הקומות**

מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות.

**(ח) קווי בנין**

- (1) קווי הבניין המירביים יהיו: קדמי 6.0 מ'  
צדדיים 4.0 מ'  
אחורי 5.0 מ'  
אלא אם צויין אחרת בתשריטים.

- (2) על אף האמור בסעיף קטן (1) שלעיל, קו מגבלת בניה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט מס. 1 בקו נקודה בטוש אדום, יהיה קו בנין מחייב במגרשים אשר הוא עובר בתחומם.

**(ט) בניה על בנינים קיימים**

למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומה יהא בהתאם לקונטור הבניין הקיים, ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

**(י) גגות רעפים**

תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מטר ומעלה ייחשב במניין אחוזי הבניה כאמור לעיל.

**(יא) חניה פרטית**

ראה סעיף 23 (חניה פרטית) להלן.

**11. אזור מסחרי  
מיוחד**

השטח הצבוע בתשריטים 1 - 6 בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וההוראות שבתשריטים מס' 2 - 6 ובנספח מס' 2, (למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות).

**(א) אחוזי בניה**

אחוזי הבניה המירביים הם 100% משטח המגרש נטו.  
אחוזי הבניה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המירבי.
2. שטח חדר מדרגות - בהתאם להוראות תכנית 4213.
3. חניה תת קרקעית - בהתאם לתקן.

4. מקלט או מרחב מוגן – בהתאם לתקנות הג"א.  
 תוספת שטחי בניה מעל ל – 100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
1. במגרשים כהם קיימים בנינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה, עבור פינוי והריסת הבניין הקיים בשטח, השווה לשטח הבניין שייהרס.
  2. במגרשים שבהם תיבנה חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה (בנוסף לחניה המחויבת לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. שטח החניה התת-קרקעית בהתאם לתקן לא ימנה כמניין אחוזי הבניה.
  3. למרות האמור לעיל אחוזי הבניה המרביים במגרש לא יעלו על שיעור מרבי של 150% משטח המגרש נטו.

(ב) מספר הקומות

מספר הקומות המירבי לא יעלה על ארבע קומות בהתאם למפורט בתשריטים מס' 2 – 6, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי הבניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת קומה חמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2.0 מטר.

(ג) גובה בנינים

גובה כל קומה וגובה הבנינים יהיה בהתאם למפורט בחתכים ובחזיתות שבתשריטים מס' 2 – 5 ובגיליון מס' ג' שבנספח מס' 2.

(ד) קווי הבניין

- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריטים מס' 2 – 6.
1. קווי הבניין שלאורך חזית דרך רמאללה הם קווי בנין מחייבים ואינם ניתנים לשינוי.
  2. קווי הבניין הצדדיים יהיו אפס עד לעומק של 15 מטר מהחזית הקדמית של הבניין שעל דרך רמאללה. מעבר למידה זו יהיו קווי הבניין הצדדיים 4 מטר מגבול המגרש.
  3. במגרש, אשר לצידו מגרש ובו בנין קיים, יותר קו בנין אפס באותו צד, רק אם המרחק בין הבניין

המוצע ובין הבניין הקיים במגרש השכן לא יפחת מ- 4 מטר, או עם צוין אחרת בתשריטים.

4. בחזיתות הפונות אל מגרשים שכנים תותר פתיחת פתחים, בתנאי שהמרחק בין החזית בו מוצעים הפתחים ובין גבול המגרש לא יפחת מ- 3 מטר.

5. בכל מקרה של סתירה בין המידות המצוינות בתשריטים ובנספחים לבין הוראות התכנית, יהיו המידות שבתשריטים ובנספחים קובעות.

#### (ה) בנינים לשימור

הבניינים המסומנים בתשריטים 2 עד 6 בקווים אלכסוניים שתי וערב מיועדים לשימור. לא תותר הריסתם. הבניה תהיה בהתאם לקווי הבניה המירביים המצוינים בתשריט. לא תותר כל חריגה בקומות או בקווי הבניה גם אם סך כל הזכויות הניתנות לניצול אינו מגיע לזכויות המותרות במגרש.

#### (ו) שימושים מותרים

השימושים המותרים יהיו כדלקמן:

1. בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.
2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבחזית כל מגרש. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:
  - מסחר קמעונאי וסיטונאי.
  - מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבנין ולאזור.
  - מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
  - מועדונים, בתנאי שאין בהם מטרד לבנין ולאזור.
3. בקומה שמעל קומת הקרקע יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבנה כניסות למסחר ולמשרדים, הנפרדות מן המגורים.
4. בקומת שלישית ורביעית:
  - בתי מלון.
  - משרדים.
  - מגורים.
 אם יבנו דירות מגורים בבניינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

**קיבולת יחידות הדיור (ז)**

סה"כ קיבולת יחידות הדיור באזור מסחרי מיוחד (קיים) + מוצע) תהיה 520 יחידות דיור.

**הוראות בניה לחזית הפונה לדרך רמאללה (ח)**

1. החזית הפונה לדרך רמאללה תבנה בהתאם לחתכים לחזיתות ולפרטים שבתשריטים מס' 2 - 5, לרבות גובה פתח הקולונדה, גובה מעקה המרפסות וכד', ובתנאי שגובה תקרת הקולונדה לא יפחת מ- 3.0 מטר.
2. החזית תבנה במדורג, בהתאם להוראות שבתשריטים 2 עד 5.
3. בקומת הקרקע תבנה קולונדה. המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
5. קומת הקולונדה והקומה שמעליה יבנו על קו הבניין המחייב שבחזית דרך רמאללה.
6. תחויב נסיגה בעומק של 3.6 מטר מחזית הקומות הראשונות. הנסיגה יכול שתהא בקומה השלישית או הקומה הרביעית כמפורט בתשריטים מס' 2 - 5. המרפסת שתוצר בנסיגה זו תרשם על שם הבעלים של הדירות הנמצאות במפלס המרפסת וחזיתן פונה אליה.
7. עומק הקולונדה מחזית הבניין ועד חזית החנויות לא יפחת מ- 3.6 מטר.
8. רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית הפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ- 2.6 מטר ולא יעלה על 4.7 מטר. בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו.
9. עמודי הקולונדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הקולונדה אשר אינן חלונות ראויה יצופו באבן מסוג אבן הבניין. המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן.

**(ט) שילוט**

כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:

1. בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התש"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.
2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.

**(י) חניה**

1. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הנדרשת על פי התקן.
2. חלק ממקומות החניה בהתאם לתקן יהיו בחזית הבניין בהתאם למסומן בתשריטים מס' 2 - 5 בקווים אלכסוניים שתי וערב. חניה זו תהא פתוחה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ולא תותר בה הצמדת מקומות חניה. יתרת החניה תהיה מקורה ובתחומי המגרש.
3. מקומות החניה הציבורית, כאמור בסעיף 2 לעיל יבוצעו בהתאם להסדרים והוראות שתקבע עיריית ירושלים לעת מתן היתרי הבניה. לא יינתן טופס 4 אלא אם מקומות החניה בוצעו בפועל.
4. במידה ולא מתאפשרת כניסה למגרש דרך הכביש האחורי, תתאפשר כניסה לחנייה במגרשים דרך כביש השירות שלאורך דרך רמאללה.

**12. חזית מסחרית:**

בחזית המגרשים המסומנים בתשריט בקו בצבע סגול תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע וחלות עליה ההוראות הבאות:  
בחזית מסחרית תותרנה חנויות למסחר קמעונאי, שירותים ומשרדים שאין בהם משום מטרד לדירות המגורים.

**13. גלעין הכפר:**

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא גלעין הכפר וחלות עליו ההוראות שבתשריט מס' 6 ובנספח הבינוי מס' 2 וההוראות הבאות:

**(א) הוראות כלליות**

הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בתשריט מס' 6

ובנספח מס' 2 (הכולל שלושה גיליונות).

**(ב) אחוזי הבניה**

אחוזי הבניה המרביים יהיו 70% משטח המגרש נטו ואחוזי הבניה בכל קומה לא יעלו על 35% (למעט במתחמים לבינוי מורכב).  
אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' – עד 8% משטח הבניה המרבי.
2. שטח חדר מדרגות – בהתאם להוראות תכנית 4213.
3. חניה תת קרקעית – בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן – בהתאם לתקנות הג"א.

**(ג) קיבולת יחידות הדיור**

סה"כ קיבולת יחידות הדיור בגלעין הכפר (קיים + מוצע) תהיה 280 יחידות דיור.

**(ד) מספר הקומות**

מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות.

**(ה) גובה הבניינים**

גובה הבניינים המירבי יהיה כמצוין בשלושת הגיליונות של נספח מס' 2, הגובה יימדד מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוך לבנין עד כרכוב מעקה הגג. הגובה, כאמור לעיל, אינו כולל מתקנים על הגג ומבנה יציאת חדר המדרגות אל הגג.

**(ו) קווי הבניין**

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מס' 6. קווי הבניין המסומנים בקו אדום רצוף הם קווי בנין מחייבים לשתי הקומות.

**(ז) גדר במקום בניה בקו בנין מחייב**

במקום בנית בנין בקווי הבניין המחייבים (כאמור לעיל) יותר לכנות גדר בגובה שלושה מטר, בתנאי שהגדר תיבנה בעת ובעונה אחת עם בניית הבניין, בהתאם לפרטי הגדר המפורטים בנספח מס' 2. הגדר תהיה רצופה לכל אורך



החזית, למעט פתח לשער כניסה ושער למכוניות, אשר יבוצעו בהתאם למפורט בנספח מס' 2. לכל בקשה להיתר יצורפו פרטים של הגדר בקנה מידה 1:50 שבו יפורטו אף חומרי הבניה.

**(ח) בניה על בנינים קיימים**

בבנינים שנקבעו בתכנית כ"בנין לשימור" יותר מיצוי זכויות הבניה על ידי תוספת בניה. אם מיצוי זכויות הבניה יהא על ידי תוספת קומה, והבנין הקיים חורג מקווי הבנין המותרים, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בהתאם לקונטור הבנין הקיים, בתנאי שינקטו הליכים כדוגמת ההליכים שנקבעו בסעיף 149 לחוק, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בדיירים הגרים בבנין הקיים ו/או בדיירים בבנינים הסמוכים.

**(ט) קווי בנין למגרשים שאין להם ציון בתשריט**

במגרשים אשר לא צוין בהם קווי בנין בתשריט קווי הבנין יהיו כמפורט להלן:

- קו בנין קידמי 3.0 מטר.
- קו בנין צדדי 3.0 מטר.
- קו בנין אחורי 4.0 מטר.

**(י) תנאים למתן היתר בניה:**

1. כל בקשה להיתר תיערך על גבי תכנית מדידה מצבית שבה יסומנו עצים וטרסות לשימור.
2. לכל בקשה להיתר יצורפו פרטי בנין בקנה מידה 1:20 של פתחים אופייניים ופינות בנין.
3. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח שטח המגרש בקנה מידה 1:100 אשר תפרט גובהי קרקע טבעית וקרקע סופית, קירות תומכים, גדרות, מיקום חנייה, מתקן אשפה וכיו"ב.

**(יא) חומרי בניה:**

כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, למעט מרפסות זיז כאמור בסעיף (יט) להלן, יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

1. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה, אבן שכבות או אבן פראית.
2. סוג הסיתות: חמי, טובזה או תלטיש נקר. בכל מקרה של שילוב שני סוגי סיתות, הסיתות הגס יותר יהיה התחתון.

3. כיחול חמי: ברוחב של לא יותר מ- 5 ס"מ ולא פחות מ- 1 ס"מ. כיחול אחר: ברוחב של 1 - 2 ס"מ. לא יותר שימוש בכיחול "מסמר". גוון הכיחול יהא בגוון האבן או בהיר ממנה. שיטת הבניה באבן תהיה במתכונת בנית האבן המסורתית.
4. אבן הפינה בקיר אבן תהיה מינימום 15 ס"מ רוחב בחלקה הצר.

**(יב) גגות:**

1. כל גגות הבתים ביחידות דיור חדשות יהיו שטוחים או כיפתיים וירוצפו או יחופו בלוחות אבן או בחציץ. חיפוי הכיפות יעשה בנדבכי אבן בלבד, גמר של זיפות הגג במשטח העליון של הגג ייאסר.
2. יותר להחליף גגות קלים קיימים, הבנויים מאסכסט או מחומר אחר, בגג עשוי רעפים, ובתנאי שיהוו אלמנט עיצובי שתפקידו לקרות חלק מהבניין, ושגובהו לא יחרוג מהגובה המותר עפ"י התכנית, ובתנאי שהיתר הבניה יאושר ע"י הועדה המחוזית.

**(יג) מרזבים:**

כל המרזבים יהיו פנימיים.

**(יד) גגונים:**

תיאסר בניית גגוני זיז מעל הכניסה למבנה. תותר כניסה מקורה ע"י הקומה העליונה או ע"י מבנה כניסה המשולב בבניין.

**(טו) כרכובים ומעקות על הגג:**

במקרים בהן אין שימוש בגג לא יותר כרכוב מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ. במקרים בהם יש שימוש בגג ביניים על המבנה יותר כרכוב - מעקה בגובה 1.00 מטר מאבן או 40 ס"מ מעקה אבן ומעקה מסגרות עד גובה 1.00 מטר מהמשטח העליון של המבנה.

**(טז) ארובות:**

ניתן להתיר בנית ארובות בתנאי שיכנו באבן כחלק מהבניין.

**(יד) מתקנים על הגג:**

תותר הצבת קולט שמש, דוד אופקי, מיכל מים, ואנטנות טלוויזיה, בכפוף למפורט בסעיף מס' 32 להלן.

**(יח) פתחי המבנים:**

פרטי הפתחים יותאמו לעקרונות הבניה המסורתית באבן.

1. יחס רוחב לגובה לא יפחת מ - 2/3 .
2. שני פתחים צמודים יהיו מרוחקים זה מזה לפחות 25 ס"מ רוחב ע"י חציץ בנוי אבן.

**(יט) מרפסות זיז:**

תותר בניה של מרפסת זיז אחת לכל מבנה, בתנאי שרוחבה (עומקה) לא יעלה על 1.50 מ' ואורכה לא יעלה על 3.00 מטר. תותר בניית מרפסות זיז מעל דרך ומעל שביל להולכי רגל בתנאי שגובהן יעלה על 4.5 מ' מעל פני הדרך או השביל. תותר בנית מרפסת זיז כמבנה קל מיתר המבנה, כגון פלטת בטון עם מעקה מתכת. מבנה פלדה, עץ וכד'. לא תותר בנית מעקה בטון או אבן למרפסת זיז.

**(כ) השלמת בנינים:**

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם אם הבניין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה. מתן היתר הבניה לתוספת לבנין מותנה בשיפוץ ובהריסת תוספות בניה שאינן תואמות להוראות תכנית זאת או תוספות בניה הבנויות שלא מאבן.

**(כא) אזור מגורים לבינוי מורכב:**

השטח המותחם בתשריט מס' 6 בקו מקוטע בטוש ירוק והמצוין באות עברית הוא אזור בינוי מורכב וחלות עליו הוראות הבניה בגלעין הכפר וההוראות הבאות:

1. כל מתחם הוא יחידת תכנון אחת.
2. הבניה בכל מתחם תהא ע"פ נספחי בניה מפורטים בקנה מידה 1:100 אשר יוכנו לכל מתחם בשלמותו ע"פ ההוראות להלן:-
  - א. נספח הבינוי ותוספות הבניה בו יוכנו על בסיס תכניות מדידה מצבית בכל המפלסים הקיימים בשטח, ערוכות בידי מודד מוסמך.

- ב. בנוסף לאמור יכלול הנספח חתכים וחזיתות המציגים את המבנים הקיימים, גדרות, טרסות ועצים קיימים, מבנים להריסה ותוספות הבניה המוצעות.
- ג. הנספח יכלול הגדרות חלוקה ליחידות בעלות, לשטחים משותפים ולשטחים פנויים המוצמדים לכל יחידת בעלות.
3. מתן היתר לתוספות הבניה מותנה בפרסום נספחי הבניה ע"פ סעיף 149 - 151 לחוק ואישור הנספחים ע"י הועדה המקומית.
4. לאחר אישור נספחי הבינוי ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לחלקים מן המבנה, בתנאי שיבנה בהתאם לכל ההוראות שבסעיף 13 זה, למעט ההוראה שבסעיף 13 (ב) לעיל לגבי חישוב השטחים לבניה באחוזים.
5. למרות האמור בסעיף 13 (ב) לעיל יהיו מספר יחידות הדיור והשטחים לבניה בכל מתחם בהתאם לטבלת השטחים ויחידות הדיור להלן:

**טבלת שטחי בניה מירביים ויחידות דיור  
מירביים במתחמי גלעין הכפר:**

מתחם תכנון	שטח בדונם	מס' יחידות דיור מרבי	סה"כ שטחי בניה מותרים לבניה
א	1.38	11	1,388 מ"ר
ב	1.45	11	1,452 מ"ר
ג	1.06	8	1,060 מ"ר
ד	0.45	3	450 מ"ר
ה	1.50	12	1,505 מ"ר
ו	0.88	7	882 מ"ר
ז	0.26	2	265 מ"ר
ח	0.37	3	376 מ"ר
ט	0.30	2	306 מ"ר
י	1.04	8	1,042 מ"ר
יא	0.60	4	606 מ"ר
יב	0.28	2	280 מ"ר
יג	0.31	2	312 מ"ר
יד	0.50	4	500 מ"ר
טו	0.35	3	352 מ"ר
טז	0.27	2	270 מ"ר

6. ניתן יהיה לנצל עד 30% מכלל זכויות הבניה לשימוש לחזית מסחרית בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 12 לעיל.

**(כב) בנינים לשימור:**

בנינים המסומנים בתשריט מס' 6 בקווים אלכסוניים שתי וערב מיועדים לשימור. לא תותר הריסתם. תוספת הבניה תבוצע בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט מס' 6 וכאמור בסעיף 13 (ח) לעיל.

**(כג) שטח למוסד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד, והשימוש בו הוא למוסד דת בלבד. לא תותר כל תוספת בניה בשטח זה אלא לאחר הפקדה ואישור תכנית מפורטת, הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250.

**(כד) חניה בשטח גלעין הכפר:**

בכל המגרשים למעט המגרשים המסומנים באותיות ח"ח תהיה החניה בתחום המגרש ע"פ הוראות סעיף 23 להלן וכן ההוראות הבאות:

1. במגרשים בהם הבקשה לתוספת בניה גדולה מ - 50% משטח הבניה הקיים תיבנה חניה תת קרקעית בתחום המגרש אשר תספק החניה הדרושה לכל יחידות הדיור על המגרש (קיימות ונוספות).

2. (א) במגרשים בהם תוספת הבניה קטנה מ - 50% משטח הבניה הקיים תוכשר חניה בתחום המגרש, ובלבד שהשטח המוכשר לחניה לא יהיה בחזית הבניין הפונה לרחוב.

(ב) ייאסר ציפוי מקום החניה באספלט או בבטון.

(ג) לא תותר בנית מוסכים נפרדים מהבניין או מבני עזר לחניה.

(ד) שטח חניה גלויה במגרש לא יעלה על 25% משטח המגרש. יתרת השטח הפנוי של המגרש תגונן.

3. מגרשים המסומנים באותיות ח"ח הם מגרשים חסרי חניה ופתרון החניה למגרשים אלו ימצא בתחום מגרשי החניה הציבורית. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו הוא תשלום דמי השתתפות בהתקנת מקומות חניה בחניון ציבורי.

#### (כה) דרכים בשטח גלעין הכפר:

1. השטחים הצבועים בתשריט מס' 6 בצבע ירוק עם קווים באלכסון כטוש שחור הם שטחים לשבילים להולכי רגל, לדרך כפרית, לגיזון ופיתוח.

2. השטחים הצבועים בתשריט מס' 6 בצבע חול ועליהם קווקו אלכסוני בשחור הם דרכים קיימות ועליהן מגבלות תנועה לרכב.

3. השטחים הצבועים בתשריט מס' 6 בצבע אדום ועליהם קווקו אלכסוני בשחור הם דרכים חדשות ועליהן מגבלות תנועה לרכב.

4. השטחים הצבועים בתשריט מס' 6 בצבע אדום ועליהם קווקו אלכסוני שתי וערב בשחור ישמשו לחניה ציבורית.

השטחים הצבועים בתשריטים מס' 1 - 6 בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

#### 14. שטחים לבנייני ציבור

**(א) השימושים המותרים:**

השימושים המותרים בשטחים אלו יהיו כמפורט בטבלה בסעיף (ו) להלן.

**(ב) קביעת שימושים בתכניות מפורטות:**

במגרשים בהם לא פורטו השימושים המותרים בתכנית זו, קביעת השימושים תיעשה בתכניות מפורטות.

**(ג) קווי הבניין ומספר הקומות**

קווי הבניין, גובה הבניין ומספר הקומות יהיו בהתאמה לאזור המגורים בו נמצא המגרש ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לאחוזי הבניה המותרים באזור בתוספת 10% משטח המגרש נטו.

**(ד) תוספת לשטחי הבניה המותרים**

אם בשטח המגרש קיים בנין ששטחו עולה על אחוזי הבניה המותרים, כאמור, תותר תוספת של 10% משטח המגרש נטו עבור שיפוצים ותוספות בניה לשימושים הקיימים.

**(ה) הוראות כלליות לבניה**

ראה סעיפים 21, 22, 23, להלן.

(1) טבלת השימושים המותרים – השימושים המותרים יהיו כדלקמן:

השימושים המותרים	שטח בדונם	מספר המגרש
2 כיתות גן ילדים	1.2	א
3 כיתות גן ילדים	1.8	ב
2 כיתות גן ילדים	1.2	ג
בי"ס יסודי + 2 כיתות גן ילדים	7.2	ד
2 כיתות גן ילדים	1.0	ה
2 כיתות גן ילדים	1.2	ו
2 כיתות גן ילדים	1.2	ז
2 כיתות גן ילדים (4)	2.2	ח
2 בתי ספר יסודי קיימים	8.8	ט
מרפאה	2.0	יא
בי"ס יסודי	6.0	יב
3 כיתות גן ילדים	1.8	יג
2 כיתות גן ילדים	1.2	יד
2 כיתות גן ילדים	1.6	טו
2 כיתות גן ילדים	1.2	טז
2 כיתות גן ילדים	1.2	יז
בי"ס יסודי	5.9	יח
2 כיתות גן ילדים	1.1	יט
בי"ס יסודי + חינוך מיוחד	12.1	כ
מעונות יום	1.6	כא
בי"ס על יסודי	19.4	כב
3 כיתות גן ילדים	1.8	כג
2 כיתות גן ילדים	1.2	כד
2 כיתות גן ילדים	1.2	כה
בי"ס יסודי קיים	1.3	כו
מגרש רזרבי	0.64	כז
תחנה לאם ולילד	0.6	כח
2 כיתות גן ילדים	1.2	כט

15. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

השימושים המפורטים להלן יותרו בשטחים הפתוחים הציבוריים:

1. מתקני משחקים.
2. נטיעות וגינות.
3. שירותים ציבוריים.
4. מבנים לתאי דואר – מרכזי חלוקה דואר שיוקמו ע"י רשות הדואר.



5. מבנים לטרספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:

16. שטח נוף פתוח:

1. ייעור וחורשות.
2. חקלאות בתנאי שלא תהא בכך פגיעה בטרסות קיימות.
3. אסורה הקמת מבני עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.
4. בבניינים קיימים בשטח כדון, כולל פיתוח, אסורה כל תוספת בניה על הקיים למעט שיפורים סניטריים באישור הוועדה המקומית.

השטחים המותרים בתשריט בקו שחור מרוסק הינם שטחי עתיקות. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלו הוא תיאום עם רשות העתיקות

17. שטח עתיקות:

השטח הצבוע בתשריט בצהוב ועליו קווקוו מצולב אלכסוני בירוק הוא שטח לבית קברות.

18. שטח לבית קברות:

בשטחים המיועדים לבנייני ציבור ולמוסדות רשאית הוועדה המקומית להתיר בניית מסגדים בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

19. מסגדים:

- (א) יינקטו הליכים כדוגמת ההליכים שנקבעו בסעיף 149 לחוק.
- (ב) בניית המסגד לא תפגע או תמנע את הקמת בנייני הציבור כאמור בטבלה בסעיף 14 (ו) לעיל.
- (ג) במסגדים בתחום התכנית אסורה התקנת מערכת הגברה קולית.

השטחים המתוחמים בתשריטים מס' 1 - 6 ובנספח מס' 1 בקו כחול ועליהם משולשים בכחול הפונים אל תוך השטח הם שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש.

20. שטח לתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש:

(א) גבולות מתחמים לחלוקה

גבולות המתחמים לחלוקה מחדש יהיו בגבולות חלקות שלמות, למעט מתחמים הגובלים בשטח נוף פתוח, בהם יקבע גבול המתחם בהתאם לגבול הבינוי אשר נקבע בתכנית זו.

סמל 10 -

**(ב) תנאי למתן היתר בשטחים אלו**

תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אלה יהא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריטים מס' 1-6.

**(ג) הפרשות לצורכי ציבור:**

הפרשות לצורכי ציבור בכל מתחם לתכנון מפורט יהיו בהתאם לטבלה בנספח מס' 1 ובהתאם למפורט בתשריטים.

**(ד) שינויים בתכנית מפורטת**

בתכנית מפורטת יותרו שינויים בלתי מהותיים מהמצוינים בתשריט הנובעים מעריכת מדידה מצבית בשטח.

**(ד) קביעות בתכנית מפורטת**

התכניות המפורטות יקבעו בין השאר:

1. את מיקומם המדויק וגודלם של שטחי הציבור בכפוף לאמור בסעיף ג' לעיל.
2. פירוט השימושים בהם.
3. קווי בנין, גובה מרבי ומספר הקומות במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
4. פתרון חניה.
5. התכנית המפורטת תכלול נספחי בינוי ופיתוח וכן התנאים להוצאת היתרי בניה ופיתוח השטח.

**(ו) שינוי גבולות מתחמים**

תכנית איחוד וחלוקה מחדש תכלול מתחם שלם כמצוין בנספח מס' 1. אולם ניתן לשנות את גבולות המתחמים וגודלם באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

1. כל מתחם יכלול בתוכו את כל שטחי הציבור הנדרשים באותו חלק, ובתנאי שהקצאתם תיעשה במקום שסומן בתשריט, בהתאם לאמור בסעיף (ג) לעיל.
2. כל מתחם יכלול בתחומו את דרך הגישה הציבורית אליו מדרך ציבורית קיימת ומאושרת.

21.

הוראות כלליות(א) אופיו של מרווח קדמי

בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קידמי יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תימרון או לחניית מכוניות.

(ב) בניה באבן

כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ג) גידור מגרשי בניה

מגרשי הבניה יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ- 10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.20 מ'. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.00 מ'. תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.

22.

דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן ופרטי החתך שלהן יהיו כמצויין בתשריטים ובחתיכים הטיפוסיים לרוחב כפי שהם מופיעים בנספח מס' 3.

(א) דרכים קיימות

השטחים הצבועים בתשריטים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) דרכים חדשות

השטחים הצבועים בתשריטים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) דרכים לביטול

הדרכים הצבועות בתשריטים בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריטים. לא ינתן היתר בניה בשטחים של דרך קיימת המיועדת לביטול, אלא אם תובטח דרך חלופית קודם למתן ההיתר.

**(ד) מעברים ציבוריים להולכי רגל**

השטחים הצבועים בתשריטים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.  
במעברים הציבוריים להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשותפים על ידי מעברים אלו.

**(ה) שטח לדרך ו/או טיפול בגוף**

השטחים הצבועים בתשריט מס' 1 בצבע ירוק וחול לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או טיפול נופי.

**(ד) דרך פנורמית**

קטע כביש מס' 21, המסומן בתשריט מס' 1 בשרשרת של משולשים, הינו דרך פנורמית, ותנאי למתן היתר בניה הוא שהבינוי בחלקות שממערב לדרך לא יסתיר את הגוף הנצפה מהדרך בקטע זה לכיוון מערב.

**23. חניה פרטית:****(א) תקן חניה לאזור מגורים 1 מיוחד ולאזור מגורים 5 מיוחד:**

לכל יחידת מגורים יוקצה מקום חניה אחד (ללא קשר לשטח יחידת הדיור).

**(ב) תקן חניה למוסדות ציבור**

תקן החניה למוסדות ולבניני ציבור יהא בהתאם לתקן החניה בהתאם לתקנות שר הפנים.

**(ג) תקן חניה בגלעין הכפר**

תקן החניה בגלעין הכפר יהא כמפורט בסעיף 13 (כד) שלעיל.

**(ד) תקן חניה באזור מסחרי מיוחד**

תקן החניה באזור מסחרי מיוחד יהא כמפורט בסעיף 11 (י) לעיל.

**(ה) עכוב מתן היתר**

הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיים פתרון חניה פרטית, הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח, בכפוף לאמור בסעיפים א - ד לעיל.

**(1) מקום חניה פרטית**

כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן, כאמור לעיל עבור הבנינים שיוקמו במגרשים שבאזורי

המגורים, ובאזורים בהם מותרת בניה למגורים, יהיו בתחום מגרשי הבניה למעט האמור בסעיף 13 (כד) 3.

**(2) מקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21**

במגרשי בניה הגובלים עם כביש מס' 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלק מדרישות תקן החניה. יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו בתחום מגרשי הבניה.

על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה המוטלות על שדה התעופה עטרות וסביבתו.

**24. בטיחות טיסה:**

הבנינים המסומנים בתשריטים מס' 1 - 6 בקו צהוב מיועדים להריסה.

**25. בנינים להריסה:**

תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו הוא אישור מנהל התעופה האזרחית.

**26. אישור מנהל התעופה האזרחי:**

תנאי למתן היתר בניה לבנין חדש בשטח תכנית זו הוא אישור חברת החשמל.

**27. אישור חברת החשמל:**

תנאי למתן היתר בניה, לבנין חדש בשטח תכנית זו, הוא אישור רשות העתיקות של מרחב ירושלים.

**28. אישור רשות העתיקות:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**29. הפקעה:**

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון, ויסומנו בבקשות להיתרי בניה אלא אם כן ישולבו בפיתוח של השטחים הציבוריים ע"פ הוראות סעיף 15 לעיל.

**30. תחנת  
טרנספורמציה:**

בכל חלקה/ מגרש עליה בנין אחד או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתן של אנטנות נוספות כלשהן.

**31. אנטנות רדיו  
וטלוויזיה:**

(א) **תנאים להצבת קולטי שמש**

**32. קולטי שמש:**

הצבת קולטים לדודי שמש בגגות שטוחים תיעשה כך שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. בגגות משופעים לא יותרו דודים גלויים על פני הגג.

(ב) **אישור מהנדס העיר**

כל בקשה להיתר תכלול פרוט בקנה מידה 1:50 המציג את הפתרון התכנוני לשילוב קולטי השמש במבנה הגג.

(א) **היטל השבחה:** הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

(א) **צנרת תת קרקעית**

**34. תשתית:**

במגרש חדש לא תותר כל צנרת על קרקעית ו/או חיצונית (חשמל, טלפון, גז וכיו"ב).

(ב) **אספקת מים מעיריית ירושלים**

כל בניה על מגרש חדש שתאושר במסגרת תכנית זו תקבל אספקת מים מעיריית ירושלים, ותהיה מחויבת בתשלום אגרות העירייה כחוק.

**(ג) ארונות סעף**

לא תותר הצבת ארונות סעף או קופסאות מיתוג לטלפונים ולחשמל אלא אם ישולבו בנישות בנויות בגדרות ובחזיתות הבנינים.

**(ד) ביוב**

תנאי להתחלת עבודות בניה, במתחמים חדשים המיועדים למגורים, הוא ביצוע המאספים הראשיים לביוב, לצורך חיבור הבנינים למערכת הביוב העירונית.

**(א) מתן היתרי בניה בשלבים****35. שלבי ביצוע:**

מתן היתרי בניה בשטח התכנית ייעשה בשלבים כדי להבטיח את ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים לבניה.

**(ב) תחילת ביצוע של התכנית**

בתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר עבור הקמת 2% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית, ו- 2% מסך כל בניני הציבור שעל פי התכנית

**36. גביית הוצאות תכנון:**

הועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו, כל ההוצאות הכרוכות בהכנת תכנית זו, בהתאם ליחס של שטח החלקה הבודדת לסה"כ השטח הכלול בגבולות התכנית. ביצוע התשלום, כאמור, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

אורי בן-אשר  
מהנדס העיר  
עיריית ירושלים



חתימת יזם ומגיש התכנית:

עיריית ירושלים המחלקה לתכנון עיר  
כיכר ספרא 1  
ירושלים

טלפון - 02-6297777

קולקר, קולקר אפשטיין  
אדריכלים (1991) בע"מ  
ת.פ. 1-157025-51

חתימת המתכנן:

קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ  
רח' המלך ג'ורג' 27  
ירושלים 96241

טלפון - 02-6254603

מאי 1999

תאריך: