

1002418

25/11/91

27/1/92

10/3/92

14/7/92

15/12/92

15/1/93 (להפקדה)

14.2.93

9.5.93

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ/4309

שינוי (תכנית מתאר) לתכנית מס' 1905

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' במ/4309 שינוי לתכנית מס' 1905 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וכן 15 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

גליון אחד של תכנית חלוקה למתחמי פיתוח, מגרשים, קוי בנין ושיוך חניות הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 1). עפ"י נספח זה תערך תכנית החלוקה לצרכי רישום.

נספח מס' 1 -

גליון אחד של תכנית מפתח וחתכים כלליים כמפתח לתדריכי התכנון למתחמי הפתוח (נספחים 14-5), הגליון ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן נספח מס' 2).

נספח מס' 2 -

גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 3). נספח זה קובע את העמדת הבתים, פיתוח חצרות, נגישות לבתים מהחניה, פיתוח מערכת תנועת הולכי רגל ושפ"צ ופיתוח מבני ציבור.

נספח מס' 3 -

גליון אחד של תכנית עיצוב נופי הערוך בק.מ. 1:1250 להלן נספח מס' 4. נספח זה מגדיר את הטיפול הנופי בשולי השכונה, כולל העברת קו הביוב, שמור ושחזור טרסות, שמור עצים ועיצוב קירות תמך.

נספח מס' 4 -

נספחים מס' 5-14
 10 גליונות של תדריכי תכנון למתחמי הפיתוח הכוללים
 חתכים, חזיתות ופריסות קירות הערוכים בק.מ. 1:250
 (להלן נספחים 5-14). נספחים אלו מגדירים את המטרות
 העצוביות של התכנית וכוללים טפוסי בתים, חתכים פריסות
 טרסות וקירות תמך.
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית
 בשלמותה.

להלן פרוט הנספחים עפ"י התייחסותם למתחמי הפיתוח.		
מתחם מס' 100	נספחים מס' - 5, 6, 9, 10	
מתחם 200	נספחים מס' - 7, 8	
מתחם 300	נספחים מס' - 5, 6, 9, 10	
מתחם 400	נספחים מס' - 5, 6, 11, 12	
מתחם 500	נספחים מס' - 11, 12	
מתחם 600	נספחים מס' - 13, 14	
מתחם 700	נספחים מס' - 5, 14	

נספח מס' 15 - גליון אחד של תוכנית מדידה מצבית הערוך בק.מ. 1:1250
 ומשמש כרקע לתשריט ונספח מס' 3 (להלן נספח מס' 15).

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-360 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גילה - מתחם הידוע בשם: גילה ה-4.

בין קורדינטות אורך: 166,600 - 167,200

ובין קורדינטות רוחב: 126,625 - 127,625

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) קביעת גבול פיתוח לשוליים הדרום מערביים של שכונת גילה.

(ב) שנוי שטח משטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית מתאר גילה מס. 1905

ליעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, אזור מסחרי, שטחים

פתוחים ציבוריים, דרכים ומעברים ציבוריים להולכי רגל,

שטחים לעיצוב נופי ושטחים לשמורת יער.

(ג) שינוי שטח משטח לבנייני ציבור לשטח פתוח צבורי ולדרך

(ד) התווית דרכים חדשות, ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ה) הגדרת מתחמי פיתוח וקביעת הוראות לבניה ופיתוח.

(ו) קביעת הוראות ארכיטקטוניות.

(ז) עצוב הבנוי ועיצוב נופי של שולי השכונה, תוך שימור ערכי

טבע ונוף קיימים.

- (ח) קביעת שלביות בפיתוח.
(ט) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1905 לשכונת גילה וההוראות שבתכנית מס' 4309 זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט זהן בנוספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר. הוראות נוספח מס' 1 הן הקובעות מעבר למצוין בתשריט, באשר לחלוקה למתחמים, למגרשים, קווי בנין ושיוך חניה.

9. הוראות כלליות:

א. שלביות פיתוח:

תכניות להיתרי בניה למתחמים יוגשו עפ"י נוספח חלוקה למתחמים, מגרשים וקווי בנין-נוספח מס' 1 ובהתאם למפורט להלן:
על המתחמים שעליהם תוגשנה תכניות להיות ברצף, או שתהיה אפשרות גישה ממערכת הדרכים הקיימת.
פיתוח המתחמים יכלול השלמת הפיתוח בחלקות ממתחם 700 בהתאם לניספח לעיצוב נופי, נוספח מס' 4, לרבות ההוראות הכתובות בנוספח עפ"י התיחסותם למתחמי הפיתוח. שלביות פיתוח המתחמים בחלקי התכנית בהתאם (סעיף 24 להלן) תהיה כמפורט להלן:

חלק א':

1. מתחם 200 בשלמותו ומגרשים 701,702.
2. מתחם 300 בשלמותו ומגרש 703.
3. מתחם 600 בשלמותו ומגרש 706.

חלק ב':

1. מתחם 100 בשלמותו.
2. מתחם 400 בשלמותו ומגרש 704.
3. מתחם 500 בשלמותו ומגרש 705.

ב. תנאי למתן סופס 4:

תנאי למתן סופס 4 למבני המגורים בכל מתחם הוא ביצוע של כל הדרכים הציבוריות, המדרכות, ריהוט הרחוב לסוגיו, עצים, עמודי תאורה, ספסלים וכד', על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו בהתאם להנחיות האגף לשירותי הנדסה ותחבורה והאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. להבטחת ביצוע מלא של האמור לעיל ינתן ע"י מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העירייה.

ג. הוראות עיצוביות:

1. **קווי בנין:** יהיו כמסומן בנספח חלוקה למתחמים, מגרשים, קווי בנין, ושיוך חניה, (נספח מס' 1).

2. **מפלס 0.00** של מפלסי הבתים ומפלסי הכבישים יקבע לעת היתר הבניה ופיתוח המתחמים.
תותר סטיה של עד 0.75 מ' מהוראות נספח מס' 3 ותדריכי תכנון למתחמים נספחים 5-14.

3. **קומה מפולשת וקומת מסד:** כל שטח מפולש מתחת רצפת קומת הכניסה שיווצר כתוצאה מתנאי קרקע, להוציא שטח מרתף ייאסם בבניה ו/או ייחשב במנין השטח המותר לבניה. הקיר הסוגר על השטח הנ"ל ייקרא קיר מסד. גובה קיר מסד או קיר מרתף לא יעלה על 1.5 מ' מעל קרקע סבעית ו/או סופית.

4. **תומרי הבנין:** אבן סבעית מרובעת ומסותת בכל פניה הגלויות למעט אלמנטים מיוחדים באשור הועדה המקומית עפ"י היתרי הבניה והפיתוח למתחם תכניות שיוגשו בהתאם לסעיף 9.

5. **גגות וגובהי בנין:** סעיף זה מהווה הנחיה עיצובית. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סטיות עפ"י היתרי הבניה והפיתוח למתחם שיוגשו בהתאם לסעיף 9 זה וההוראות הבאות:

(א) הגגות ביחידות העליונות של כל הבניינים יהיו גגות משופעים, הגגות יהיו מסוככים ברעפים בגוון אדום.

(ב) הכוון הכללי של שפועי הגגות יהיה בכוון הטופוגרפיה עפ"י תכנית הבנוי.

(ג) בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. טיט או בטון המשמש להרכבת הרוכבים יהיה בצבע הרעפים.

(ד) גגות משופעים יהיו בשיפוע בין 25 - 30 (מעלות) לפחות 80% משטח ההיטל האופקי של הבנין יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל. מישור המשופע של גג הרעפים יהיה המשכי ויתחיל במפלס התקרה העליונה.

(ה) לא יותרו חלונות מסוג קוקיות בגג הרעפים.

(ו) גובה מקסימלי של רכס הגג לא יעלה על 5.80 ממפלס הרצפה של הקומה העליונה.

(ז) גובה תחילת המרזב האופקי (קרניז) הגג המשופע לא יעלה על 3.80 מ' ממפלס הרצפה של הקומה העליונה.

6. ניקוז גגות משופעים וארגזי רוח: גמר גגות משופעים

וניקוז הגגות יעשה באחד מהאמצעים הבאים:

(א) מרזבי מתכת גלויים מנתכי נחשת ו/או אבץ, מגלוון או פח צבוע בתנור.

(ב) מרזבים מוקפים בארגזי רוח מעץ, קרניז אבן, או בטון או חומר אחר, בהבלטה מירבית מקיר הבנין של 30 ס"מ.

7. גגות שטוחים: יכוסו בחצץ או ירוצפו כמרפסת. במידה וניתן לעלות אל הגג - יוקף במעקה בגובה תיקני פני הגג.

8. דודי שמש ואנטנות טלביזיה: דודי שמש יוסתרו, וישולבו בעיצוב הגג לכל בנין תותקן אנטנה טלביזיה מרכזית. פתרונות לדודים ואנטנות יאושרו בהיתר הבניה.

9. פתוח שטח: פתרון הכולל גובהי קרקע סופיים וחומרים לקירות תמך, גדרות, ריצופים נטיעות וגינון יאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה והפתוח למתחם שתוגש בהתאם לסעיף זה.

10. קירות תמך: בהתאם לנספחים מס' 14-5, חתכים חזיתות ופריסת קירות, ונספח מס' 4, תכנית עיצוב נופי, ועפ"י היתרי בניה ופיתוח למתחם שיוגשו בהתאם לסעיף זה. לפני התחלת בניה במגרש, יבנה בגבול המגרש קיר תמך או ינתן פתרון אחר (תעלה) למניעת גלישת פסולת.

ז. בצוע התכנית:

יחד עם היתרי הבניה למתחמי הפיתוח עפ"י הגדרתם בנספח מס' 1 ועפ"י שלביות הפיתוח בסעיף 9 א לעיל, יוגשו נספחי פיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ 1:250 שיכללו:

1. בנוי ע"ג תכניות מדידה על רקע טופוגרפיה עם חלוקה למגרשים וסימון קווי הבנין.
2. פיתוח ועיצוב נופי כולל פריסת קירות וגדרות ופרטים אופיינים.
3. חתכים הכוללים מפלסי העמדת בתים, גובה בנינים, גבהי קירות.
4. תכנית חניה.

10. אזורי מגורים

כללי: (א) מספר הבנינים, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור והיקף שטחי הבניה העיקריים בכל מתחם ומגרש בשטח של אזורי המגורים יהיה בהתאם לסבלאות המלוות את אזורי המגורים וכן הוראות הבאות:

(ב) בהסכמת הועדה המקומית יותר קיזוז במספר היחידות ממגרש למגרש באותו מתחם, בתנאי שיוגש היתר במקשה אחת למתחם ושסה"כ יח"ד במתחם לא ישתנה.

(ג) שטח הבניה ליחד' ושטחי הבניה למגרשים ומתחמים המפורטים בסבלאות המלוות את סעיפים 11-13 מציינים שטחי בניה עיקריים. שטחי שרות יחושבו בעת הגשת היתר בניה עפ"י תכנית המתאר ירושלים ותקנות תקנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תיקון לחוק התכנון והבניה 23.2.1992

(ד) קוי הבנין בהתאם לנספח מס' 1.

11. אזור מגורים 2

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 2, הוראות סעיפים 9,10 לעיל וההוראות הבאות:

- (א) הבנין - דו אגפי מדורג עם 2 כניסות.
- (ב) מס' קומות - 4 מעל קומת כניסה באגף עליון, 4 קומות באגף תחתון.
- (ג) שטח בניה מירבי עפ"י סעיף 10ג' לעיל.
- (ד) גג רעפים באגף עליון.

א. סבלת היקף בניה - אזור מגורים מס' 2 מיוחד (צבע כחול בתשריט)

מס' מתחם	מס' מגרש	מס' בנין	מס' יחידות	מס' קומות מירבי C*	שטח בניה עיקרי	שטח מגרש	שטח ממוצע ליח'
100	A*	101	1	16	4	1600	907.5
100	A*	102	1	16	4	1600	926.5
100	B*	103	1	16	4	1600	1075.1
100	B*	104	1	16	4	1600	1033.4
100	B*	105	1	16	4	1600	926.5
		סה"כ	5	80	4869	8000	

- הערות: A* - ניתן לבנות שני בנינים בקיר משותף.
- B* - ניתן לבנות שלושה בנינים בקיר משותף.
- C* - ראה סעיף 11 ב' לעיל.

12. אזור מגורים 3

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 3, הוראות סעיפים 9,10 לעיל וההוראות הבאות:

- (א) הבנין - טורי.
- (ב) מס' הקומות - 4 סה"כ.
- (ג) שטח בניה מירבי עפ"י סעיף 10ג' לעיל.
- (ד) גג - רעפים.

א. טבלת היקף בניה - אזור מגורים מס' 3 מיוחד (צבע צהוב בתשרים)

שטח ממוצע	שטח מגרש	שטח בניה עיקרי	מס' קומות מירבי	מס' יחידות	מס' בנין	מס' מגרש	מס' מתחם	סה"כ
100	1645	1500	4	15	1	203		200
100	1387	1500	4	15	1	204		200
100	980	1000	4	10	1	205		200
100	992	1000	4	10	1	206		200
	5004	5000		50	4	4		סה"כ
100	955	1000	4	10	1	301	C*	300
100	971	1000	4	10	1	302		300
100	600.8	1000	4	10	1	306		300
100	453.9	1000	4	10	1	307	A*	300
100	691.0	1000	4	10	1	308	A*	300
100	680.6	1000	4	10	1	309	A*	300
100	748.3	1000	4	10	1	310	A*	300
100	671.1	1000	4	10	1	311		300
100	649.9	1000	4	10	1	312		300
100	647.8	1000	4	10	1	313		300
100	656.6	1000	4	10	1	314		300
	7726.0	11,000		110	11	11		סה"כ
100	942	1000	4	10	1	402		400
100	1042	1000	4	10	1	403		400
100	1322	1500	4	15	1	405		400
100	1491	1500	4	15	1	406	B*	400
	4797	5000		50	4	4		סה"כ
100	1444	1500	4	15	1	501		500
100	1300	1500	4	15	1	502		500
100	1294	1500	4	15	1	503		500
	4038	4500		45	3	3		סה"כ

מס' מתחם	מס' מגרש	מס' בנין	מס' יחידות	מס' קומות מירבי	שטח בניה עיקרי	שטח מגרש	שטח ממוצע ליח'
600	609	1	10	4	1000	1015	100
600	610	1	10	4	1000	930	100
600	611	1	10	4	1000	984	100
600	612	1	15	4	1500	1315	100
סה"כ	4	4	45		4500	4244	
כללי	26	26	300		30000	25809	

הערות:

- A* 2 בונינים בחלקה, מרווח מינימאלי בין הבנינים 6 מ'.
- B* תחנת טרוספורמציה כמו במגרש 305.
- C* מספר מגרשים.

13. אזור מגורים 4 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 4 הוראות סעיפים 9,10 לעיל וההוראות הבאות:

- (א) הבנין - קוטג'ים מדורגים.
- (ב) מס' הקומות - 3 סה"כ בכל קוטג'.
- (ג) עפ"י סעיף 10 ג' לעיל למעט מחסן בשטח 20 מ"ר ליחד'.
- (ד) גג - רעפים בקוטג'ים עליונים.

א. סבלת היקף בניה - אזור מגורים מס' 4 מיוחד (צבע צהוב תחום בקו צהוב בתשריט)

מס' מתחם	מס' מגרש	מס' בנין A*	מס' יחידות	מס' קומות מירבי	שטח בניה עיקרי	שטח מגרש	שטח יחד' ממוצע לרישוי
200	208	2	8	3	1200	1908	150
200	209	2	8	3	1200	1865	150
200	210	2	8	3	1200	1954	150
סה"כ	3	6	24		3600	5727	
400	409	3	12	3	1800	2592	150
400	410	2	8	3	1200	1807	150
סה"כ	2	5	20		3000	4399	

מס' מתחם	מס' מגרש	מס' בנין	מס' יחידות	מס' קומות מירבי	שטח בנייה עיקרי	שטח מגרש ממוצע	שטח יחד'
500	510	2	8	3	1200	1722	150
500	511	3	12	3	1800	2667	150
500	512	2	8	3	1200	1944	150
סה"כ	3	7	28		3000	6333	
600	602	2	8	3	1200	1947	150
600	603	2	8	3	1200	1765	150
600	604	2	8	3	1200	1897	150
600	605	2	8	3	1200	1916	150
600	606	2	8	3	1200	1966	150
600	607	2	8	3	1200	1840	150
סה"כ	6	12	48		7200	11331	
כללי	14	30	120		18000	27790	

הערות: A* באותו מגרש ניתן לבנות את הבנינים בקיר משותף.

14. שטח לבנין

ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניוי ציבור וההוראות המפורטות להלן:

(א) השימושים המותרים, מספר הקומות המירבי בכל מגרש יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף ז' להלן.

שטחי הבניה המותרים כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעספת הבנין למעט מקלס/מרחב מוגן עפ"י התקנות.

(ב) שטחי הבניה יקבעו במסגרת היתר הבניה שיאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

(ג) קוי בנין יהיו כמסומן בנספח, חלוקה למתחמים, מגרשים וקוי בנין נספח מס' 1.

(ד) נקבע בזאת, כי ביצוע בניוי הציבור עפ"י הוראות סעיף 9 א' לעיל יהא בד בבד עם בניית המגורים למעט המוסד המיוחד במתחם 500 מגרש 505.

(ה) חוניה לבנין במגרש הציבורי 505 תהיה בשטח המגרש, בהתאם לתקן.

(ו) תנאי למתן היתר בניה של כל מבנה ציבורי, תהא חוות דעת אקוסטית למניעת מטרדים למבני המגורים שתוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ז) סבלת היקף הבניה לבניני ציבור

מס' מתחם	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימושים מותרים	מס' קומות	הערות
200	207	661	בית כנסת	2	
300 A*	305*	1373	גן ילדים	2	2 כתות גן
300	315	1565	גן ילדים	2	3 כתות גן
500	505	7245	מוסד מיוחד	עפ"י	מוסד לילדים
					בינוי מוגבלים
600	608	3143	מועדון נוער	2	
סה"כ		13987			

הערות: A* תחנת טרנספורמציה תבנה בשטח המגרש ותשולב בקיר התומך את המגרש עפ"י נספח מס' 1 (חלוקה למתחמים) ופרט מס' 100/2 נספח 4 (עיצוב נופי).

15. אזור

מסחרי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור (מגרש 601 מתחם 600) הוא שטח לאזור מסחרי ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר לאזור מסחרי הוראות סעיף 9 לעיל וההוראות הבאות:
- (א) המגרש יפותח עם מתחם 600 או בכל שלב מוקדם באישור הועדה המקומית.
- (ב) קווי בנין - עפ"י נספח מס' 1.
- (ג) גובה בנין - 2 קומות.
- (ד) שטח בניה מירבי יהיה 500 מ"ר כולל את כל השטח הבנוי בתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני.
- (ה) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

16. דרכים

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבנוי נספח מס' 3, ושיוך חניה בנספח מס' 1.
- (א) השטח הצבוע בתכנית בצבע אוקר הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
- (ג) ראה סעיף 9 לעיל.

17. חניה: (א) ביצוע החניה יהיה עפ"י נספח הבנוי נספח מס' 3 ושיוך חניה -
בנספח מס' 1.

(ב) מכסת החניה לשמושי קרקע השונים תהיה עפ"י תקן

(ג) בכל שלב של הוצאת היתרי בניה ינתן פתרון חניה מלא לאותו שלב

ועפ"י הוראות ביצוע התכנית סעיף 9 ב לעיל.

(ד) ראה סעיף 14 ה' לעיל.

18. שטח פתוח (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבורים וחלות על
ציבורי:

למעט בנית מקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה עבור חברת החשמל

עפ"י סעיף 20 להלן.

(ב) ראה סעיף 9 לעיל.

(ג) מגיש התכנית יבצע ויתחזק על חשבונו את השטחים הפתוחים הציבורים בהתאם

להנחיות אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים, במשך שנה אחת מעת מתן

טופס 4 למתחם. להבטחת ביצוע האמור לעיל ינתן ע"י מגישי התכנית כתב

בתחיבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.

19. מעברים ציבורים

להולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בשחור ברקע התכנית

הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

(א) השטחים המצויינים בתשריט ובנספח מס' 1 כמגרשים עצמאיים יפותחו עם

בניית מגרשי המגורים במתחם.

(ב) השטחים המסומנים בתשריט כחלק מהשטח הפתוח הציבורי יפותחו עם פיתוח

השטחים הפתוחים הציבוריים.

(ג) ראה סעיף 9 לעיל.

20. תחנות

טרנספורמציה ו/או הדרכים. תחנות טרנספורמציה תשולבנה בקירות תמך במגרשים

כמסומן בנספח הבנוי מס' 3.

(א) במגרשים למגורים מס' 204,406,610.

ביצוע התחנות יתואם עם חב' החשמל, התחנות תסומנה במסגרת

בקשה להיתר בניה לבניינים.

(ב) במגרש לבנין צבורי מס' 505 ומעברים ציבוריים להולכי רגל מגרשים

מס' 107, 304,401.

ביצוע תחנות במגרשים אלו יתואם עם חב' החשמל, לבנייתן יוגש היתר בניה

עצמאי.

21. שטח לסיפול

השטח הצבוע בתשריט בשתי וערב צפוף בצבע ירוק הוא שטח לסיפול נופי. בשטח זה ישומרו ערכי נוף, טרסות ועצים, עפ"י תכנית עצוב נופי נספח מס' 4 ההוראות הכתובות שבו ותדריכי תכנון למתחמים נספח 5 וההוראות הבאות.

נופי

(א) העברת קו הביוב בשטח זה תבוצע עפ"י ההוראות לביצוע התשתית ופיתוח מתחמים סעיף 24א, להלן פרט מס' 700/1 בנספח מס' 4.

(ב) ראה סעיף 9 לעיל.

22. שמורת יער:

השטח הצבוע בתשריט בשתי וערב דליל בצבע ירוק ומותחם בפס ירוק הוא שטח לשימור יער אורן קיים. בשטח זה לא יותר כל פיתוח או בניה.

23. עתיקות:

השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות, תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

24. ביצוע תשתית בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות ופיתוח מתחמים: התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך,

ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת - קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

(א) הוראות לביצוע התשתיות.

ביצוע תשתיות יהיה ע"י החברה או החברות המפתחות עפ"י נספחי התכנית ובהתאם להיתרי בניה לכבישים וקירות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. לא יוצאו היתרי בניה למתחמים אלא אם כן תבוצע התשתית במלואה או שתנתנה לעיריית י-ם ערבויות מתאימות לביצוע התשתית. בכל מקרה לא תנתן לבנין תעודת גמר לפני ביצוע מושלם של כל התשתיות במתחם. ביצוע התשתית יעשה לכל שטח התכנית או בשני חלקים ללא התניית קדימויות וכמפורט להלן:

חלק א: המתחמים הנסמכים על כביש מס' 1 כניסה צפונית: מתחמים 200, 300, 600 בקיבולת של 232 יחידות דיור.

חלק ב: המתחמים הנסמכים על כביש מס' 1 כניסה דרומית; מתחמים 100, 400, 500 בקיבולת של 223 יחידות דיור.

בצוע התשתית בכל אחד מחלקי התכנית יהיה עפ"י השלבים הבאים:

1. ביצוע שתי הטרוסות בגובה ± 1 מ' כ"א התומכות את קו הביוב השכונתי בין מתחמים 700 ל 800.
2. ביצוע דרכים וקירות תומכים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים.
3. העברת קו הביוב השכונתי, עפ"י פרט בנספח עיצובי נופי מס' 4.
4. ביצוע שטחים ציבוריים פתוחים במקביל לביצוע בניני המגורים.

(ב) פתוח המתחמים:

פתוח המתחמים ע"י החברות המשכנות יהיה עפ"י סעיף 9 לעיל. לא יוצאו היתרי בניה אלא אם כן תנתנה לעיריית י-ם ערבויות מתאימות להשלמת עבודות הפיתוח במתחמים.

בכל מקרה לא תנתן לבנין תעודת גמר לפני ביצוע מושלם של כל עבודות הפיתוח במגרש. פיתוח מגרשי המגורים ע"י החברות המשכנות והמגרשים לבניני ציבור יהיה בשלבים כדלקמן:

1. ביצוע הקירות התומכים את המגרשים (ראה סעיף 9'ב' (יא) לעיל).
2. ביצוע הבנינים גדרות אבן וקירות תמך בתחום וגבול המגרשים.
3. לא תותר שפיכת עודפי עפר בשטח התכנית. העפר העודף יפונה לאחר שיקבע ע"י עיריית ירושלים.

25. **בצוע התכנית:** מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין/מגישי התכנית על חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת על ידי בעלי המקרקעין/מגישי התכנית ועל חשבונם.

26. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח מס' 1 (נספח חלוקה).

(ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, רבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

27. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

28. תוקף התכנית: (א) תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' ב.מ/4309 ז.ו.

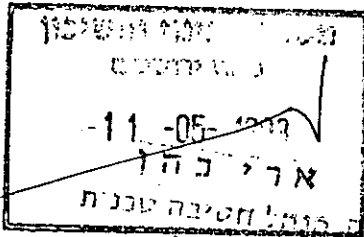
(ב) כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מכל יחידות הדיור ומבני הציבור שעפ"י התכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 מתואמת עם רשויות התכנון הנוספות.
 התיכנון יהיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו הסכם
 מתאים בגובהו, ואין התייחסו וזו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל הוזהר ונעשה כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העוברת לנו טבה הסכם כאמור ונעשה כל דין.
 שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 11-05-93 מחוז ירושלים

עמוס המרמו
אדריכל המחוז
 מ.מ.ה. - מחוז ירושלים

חתימות:

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.



מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

המתכנן: מ. מרגלית, אדריכלים ומתכנני ערים, רחוב וושינגטון 21, ירושלים.
 משה מרגלית יגאל גולדשטיין.

מ. מרגלית

זשה מרגלית, אדריכל ומתכנן ערים
 רח' וושינגטון 21 י.ס. טל. 02-250045

9.5.93

תאריך: 15/1/93

