

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2447 ג'
שינוי מס' 98/ לתכנית מס' 2447 ב', 912, 1290 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
מתחם שנלר

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2447 ג'.
שינוי 98/ לתכנית מס' 2447 ב', 912, 1290 ב'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: התשריט), ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח, כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי כללית, הערוך בקני"מ של 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
ב. גליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בקני"מ של 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
ג. גליון אחד של סכימת התנועה והחניה התת-קרקעית, הערוך בקני"מ של 1:1000 (להלן: נספח מס' 3 – מנחה בלבד).
ד. גליון אחד של תכנית פיתוח ועצים לשימור, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית שטח התכנית הוא כ-80 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת "גאולה", השטח בין רח' מלכי-ישראל ורח' ירמיהו, שטח הידוע כ"מחנה שנלר", וכן השטח הידוע כ"מכון הגיאולוגי".
גוש 30078, חלקות: 14-16, 24-32, 34-36, 148, 193, וחלק מחלקות: 17, 23-19, 33, 149, 150, 178, 179, 205, 206.
גוש 30082, חלקות 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, וחלק מחלקה 10.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע, כמפורט להלן:
שינוי יעוד השטח, משטח פתוח פרטי לאזור מגורים 2, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור, לדרך חדשה.
- שינוי יעוד השטח, משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח ציבורי פתוח. שינוי יעוד השטח, משטח לאזור מגורים 3, לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת זכויות בניה מירביות של 81,000 מ"ר, מתוכם 62,135 מ"ר שטח עיקרי למגורים בשטח התכנית.
- קביעת זכויות בניה של 18,780 מ"ר שטח עיקרי לבניני ציבור, וכן קביעת מגרש לבניית בית כנסת, אשר שטחו ייקבע בתכנית מפורטת נפרדת.
- ג. קביעת בינוי והוראות בינוי להקמת בניני מגורים חדשים בהיקף של עד 622 יח"ד, ובנייני ציבור בשטח התכנית, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת בניינים אופייניים לשימור, וקביעת חורשות עצים לשימור.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטחים ובבניינים המיועדים לבניני ציבור.
 - ו. קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור.
 - ז. קביעת הוראות לביצוע החניה בשטח התכנית.
 - ח. חלוקה חדשה.
 - ט. קביעת שלבי ביצוע.

7. כפיפות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2447/ג' ז.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע, שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

נספח התנועה יהיה מנחה בלבד. מספר הקומות, קווי הבנין והמרחקים בין בנייני המגורים, הינם הוראה אדריכלית, וכל סטייה מהם תיחשב סטייה אדריכלית ניכרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול, הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. הבינוי יהא כמפורט בנספח מס' 1. מפלסי ה - 0.00 מספר הקומות המירבי, והמרחקים בין הבנינים, יהיו כמפורט בנספח מס' 1. יחד עם זאת, תותר סטייה במפלס ± 0.00 של הבנינים, של עד ± 1.0 מ' לעת מתן היתרי בניה לבנינים.

ב. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית, יהיו בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לנספח הבינוי, אולם הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים בבינוי ובפיתוח, בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין שעל פי התכנית.

ג. שטחי הבניה המירביים, מספר יחידות הדיור המירבי, מספר הקומות המירבי בכל מגרש, יהיו בהתאם לטבלת היקף הבניה, כמפורט להלן:

מס' מתחם	מס' מגרש	שטחי בניה מירביים						
		מספר בניינים	מספר קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	שטחים עיקריים (מ"ר)		
א	1	182	4	8	23,255	4,210	19,045	שטחים מעל למפלס ה-0.00 ±
					1,600	1,600	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00 ±
		182	4		24,855	5,810	19,045	סה"כ
ב	2	222	3	8	27,945	4,960	22,985	שטחים מעל למפלס ה-0.00 ±
					1,840	1,840	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00 ±
		222	3		29,785	6,800	22,985	סה"כ
	3	56	2	7	6,590	1,310	5,280	שטחים מעל למפלס ה-0.00 ±
					430	430	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00 ±
		56	2		7,020	1,740	5,280	סה"כ
ג	5	83	3	5	8,175	1,650	6,525	שטחים מעל למפלס ה-0.00 ±
					525	525	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00 ±
		84	3		8,700	2,175	6,525	סה"כ
ד	6	78	2	8	9,940	1,640	8,300	שטחים מעל למפלס ה-0.00 ±
					700	700	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00 ±
		78	2		10,640	2,340	8,300	סה"כ
		622	14		81,000	18,865	62,135	סה"כ כולל

• שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה ומיסעה תת-קרקעיים.
 שטחים אלה יחושבו על פי התחום הכלוא בקו הבנין התת-קרקעי המופיע בתשריט, ועל פי נספח מס' 3.

הערה לטבלה שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ד. קווי הבנין המירביים בתחום המגרשים 1 עד 3, 5 ו-6 יהיו כמפורט בתשריט כדלהלן:
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, הם קווי בנין עיליים.
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום, הם קווי בנין תת קרקעיים.
- ה. השטחים הצבועים בצבע כחול על רקע קווים אלכסוניים בטוש שחור, הם שטחים שלגביהם תהיה זיקת מעבר לציבור, זכות מעבר לרכב חירום ושירות, וזכות מעבר להנחת תשתיות עירוניות.
- ו. קירוי הבניינים יהיה בגג שטוח מוקף מעקה בנוי מאבן הבנין. לא תותר הבלטת מבנה מעלית ללא מתן פתרון ארכיטקטוני, באישור מהנדס העיר, לקבלת צורת גג נאותה - דוגמת פרגולה, בטווח של 3 מ' סביב המבנה.
- ז. לצורך פתרון מרפסות סוכה, לא תותר בניית מרפסות זיזיות. המרפסות תיבנה בתחום קווי הבנין.
- ח. אורך החזית הרציפה של בניינים חדשים לא יעלה על 35 מ' למעט בנין 21, ומעבר לכך, יידרש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות ממישור החזית ברוחב 3 מ'.
- ט. מותר יהיה להעביר קווי מערכות של תשתיות בתחום החצרות הפרטיות של מגרשי המגורים הפונים לגבול התכנית.

10. תנאים למתן היתר בניה

- א. כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן מרובעת ומסותתת, בהתאם לפרטים שיתואמו עם אגף תכנון העיר, ויהוו חלק מהיתר הבניה.
 - לא תותר כל בניה באבן חלקה בלתי מסותתת.
 - פינות הבניינים ייבנו באבני פינה, שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.
 - פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית, דהיינו, שימוש באבני מזוזה (קלבות וארכות), משקופי פתחים באבן משקוף אחת, או בקשת ממספר אבנים.
 - עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
 - גדרות ומעקות ייבנו בציפוי אבן כני"ל, משני צדדיהם.
 - אבני קודקוד למעקות ולגדרות יהיו מאבן כני"ל, בעובי 8 ס"מ לפחות.
 - הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
 - שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן, כגון, מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית, מותרת באישור מהנדס העיר.
- בכל היתר בניה יש לשלב את מתקני מיזוג האוויר בתכנון, בצורה שלא יהוו מפגע חזותי בחזיתות הבינוי.
- הבנין לאורך רחוב מלכי ישראל (בנין 21) יעוצב תוך התייחסות והתחשבות מירבית בחומה לשימור הקיימת בתכנית ובהתחשב בדומיננטיות הבנין ברחוב וכדופן לככר הראשית שמול הבנין הראשי.
- היתרי הבניה לבנין זה יוגש בפרוט בקנה מידה 1:50 תוך ציון חומרי הבניה ובצרוף פרטי בנין אופייניים לעיצוב ויהוו חלק מהתנאים להיתר בניה.
- על מגיש הבקשה להיתר כחלק מתנאי ההיתר להפקיד במחלקת מהנדס העיר את דוגמת האבן שתשמש לבנית הבנין. (לא יותר שימוש באבן לבנה).

- לא יותר שימוש ביותר משני סוגי פתחים בחזית הבנין :

- (א) פתיחה לחלונות יחס רוחב פתח 1 גובה פתח 2.
(ב) פתיחה למרפסות יחס רוחב פתח 1, גובה פתח 1.
במידה ויהיה צורך בפתחים קטנים יותר, יותר שימוש במילואות מתכת ליצירת פתחים קטנים בתחום מסגרות פתחי האבן.
בממ"ד יותר חלון הדף הזזה בלבד.
חומר, עיצוב וגוון החלונות, התריסים והמעקות יהיה חלק מהפרוט שיופקד בהיתר.
דגש מיוחד יושם על יצירת כותרת ואדן לפתחים.

ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא, הגשת תכנון מפורט של מערך החניה העילית והתת-קרקעית, של דרכי הגישה של הסדרי התנועה ושל המעברים עם זיקת הנאה לציבור, כולל תיאום תשתיות, שבתחום התכנית, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ומחלקת הגיחון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובהתאם למפורט בנספחי הבינוי, וכן אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המקומית והמרכזית.

ביצוע הפיתוח לאורכו של רח' מלכי-ישראל, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עירית ירושלים, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בנייני המגורים לאורך הרחוב, במגרשים 1 ו-2 שבתחום התכנית.
תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו, ביצוע כל הסדרי התנועה החדשים ברח' מלכי ישראל. מודגש בזאת, כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע התכנון המפורט כאמור, להנחת דעת עירית ירושלים.

ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון, תצורף תכנית פיתוח כוללת של כל מתחם. תכנית הפיתוח כאמור, תהא מבוססת על מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך, ותיערך על ידי אדריכל רישוי, בקני"מ שלא יפחת מ-250:1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מהנדס העיר ואישורו ותיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
התכנית תוגש לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם. תכנית הפיתוח תכלול את הפירוט הבא: העמדת הבניינים, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, חצרות, גדרות, קירות תמך, גינות ונטיעות, טיפול בעצים לשימור (ר' סעיף 12 להלן), ריצוף, ריהוט גן ורחוב, תאורה, פינות משחק, מערכות השקייה, מערכות תשתית תת-קרקעית, שבילי גישה לנכים, מערך דרכי גישה לרכב חירום, מתקני צוברי גז וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר ומהנדס העיר בעירית ירושלים.
ביצוע בפועל של התכנון המפורט יחייב הקמת גידור אטום להגנת המבנים לשימור המצרניים לאזור הפיתוח או המצויים בתוכו, בגבול מגרשים, בהתאם להנחיית מהנדס העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות ביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי, בשטח הרחבת רח' מלכי-ישראל, יהא על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, בהתאמה לשלב הרלוונטי, כמפורט בסעיף 20 להלן, בתיאום ובפיקוח מחלקה לשיפור פני העיר, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בנייני המגורים בשטח המגרשים החדשים מס' 1 עד 3, 5 ו-6.

מודגש בזאת, כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין מגורים בשטח המתחם, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח במתחם כאמור, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא, הגשת תכנון מפורט של כל רשת הביוב והניקוז של השכונה לאישור אגף הביוב, והבטחת חיבורה של השכונה למערכת הביוב והניקוז העירונית.

ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא:

- 1) תיאום עם אגף המים בדבר תכנון רשת המים העירונית בשטח התכנית.
- 2) אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק, ופתרון לאספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, חיבורי המים, הצורך בהקטנת או הגברת הלחץ, והכנת גומחות בגדר של כל בנין או מקום יעודי אחר, לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.
- 3) תותקן מערכת קריאת מוני מים מרוכזת (אלחוטית).

- ו. 1) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא, תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת מבני שנאים/חדרי מיתוג בשטח התכנית. ר' סעיף 22 להלן.
- 2) תשתיות רשת מתח נמוך וחל"ב, תהיינה תחת תקרת החניון, בתיאום עם חברת החשמל. ההכנות של הסולמות בתקרת החניונים יהיו בתיאום עם חברת החשמל, על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.
- 3) תותר גישה לשטח החניון לצורך תחזוקת תשתיות חשמל, בכל שעות היום והלילה.

ז. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא, תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

ח. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח.

ט. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא, תיאום עם רשות העתיקות. בכל מקרה של גילוי עתיקות, יש להודיע מיידית לרשות העתיקות, ולפעול כמתחייב מחוק העתיקות תשלי"ח, 1978.

י. תיאום עם שירותי כבאות והצלה, בין השאר בנושאים הבאים:

- 1) תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מהחניונים.
- 2) ציוד החניונים במערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיים באמצעות מתזים (ספרינקלרים), בכפוף להחלטה לעת מתן היתר בניה.
- 3) הפעלת החניונים תהיה מבוקרת, כולל אחזקתם.
- 4) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בחניונים אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאות חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
- 5) תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור שירותי כבאות והצלה, כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 6) בכל חדרי המדרגות ופירי מעליות בחניון, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקינות.
- 7) הכשרת דרך גישה ורחבת מילוט. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.

8) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים, ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיוצ"ב.

9) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה. הבניינים לשימור יהיו חלק בלתי נפרד מנספח הבינוי, ויחולו עליהם כל הוראות הבטיחות.

10) הגשת תכנון בטיחותי עם ציון כל הוראות הבטיחות מפני שריפות, ייעשה בתיאום מוקדם עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכיוצ"ב.

יא. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר – ר' סעיף 10ג.

יב. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא, הכנת חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, אישורה ועיגון מסקנותיה בהיתרים. חוות הדעת תתייחס לנושאים הבאים:

- מניעת חשיפה לגז ראדון.

- איזון עודפי עפר וקביעת אתר שפיכה.

1. מניעת דרדרת ושפיכת עפר

לא יינתן אישור בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה, אלא לאחר תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת דרדרת עפר הקמת קירות תמך וכדומה, והפעולות שיש לנקוט לשם סילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר מוסכם על עיריית ירושלים, על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

אין בשום מקרה לשפוך עודפי עפר אל מעבר לגבולות מגרשי הבניה ולהבטחת האמור לעיל, ייבנו קירות התמך והגדרות והטרסות קודם התחלת עבודות הבניה / החפירה בשטח המגרש. להבטחת ביצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה כאמור, יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין ערבות כספית, בסכום שייקבע על ידי עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח המגרש, שתשוחרר לאחר ביצוע כל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה.

2. מניעת אבק בעת הבניה

כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה העמסה וכדומה), יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח, לשם מניעת אבק בסביבה, הכל בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.

יג. חניוניים ומחסנים שבתחום שטח התכנית יכולים להיות תת-קרקעיים, בכפוף לכך, שתקרת המרתפים (הכוללים חניה, מחסנים ומקלטים) לא תעלה על 1.5 מ' מעל למפלס הפיתוח הסופי הסמוך לבנין, ויבוצע איזורור על פי התקנות.

יד. כל העצים המסומנים בשטח התכנית כעצים לשימור, אסורה גדיעתם, אלא אם התקבל אישור של מהנדס העיר, וגדיעתם חיונית לצרכי פיתוח תשתית או עקב מחלה בוטאנית וכיוצ"ב - ר' סעיף 12 להלן.

טו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה לשימור יהיה מילוי הוראות סעיף 11 להלן.

11. בניינים אופייניים לשימור

הבניינים המסומנים בתשריט בעיגול אדום, יהיו מיועדים לבנייני ציבור – ר' סעיף 13 להלן, הם בניינים אופייניים, וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. לא תותר הריסת בנין אופייני.

ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, למעט התחברות לצורך תוספת בניה, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כיחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים - הכל כמסומן בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

1) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 8 ומצויין בנספח מס' 1 כ"הבנין הראשי", מיועד לשימור מלא, למעט החצר הצפונית. לא תותר תוספת קומות לבנין. אין להסתיר את החזית הדרומית של הבנין, אולם, מותר יהיה להסתיר חלקים אחוריים של חזיתות האורך. הכל על פי המפורט בנספח מס' 1.

2) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 8 ומצויין בנספח מס' 1 כ"מעון העיווריים", מיועד לשימור מלא. לא תותר תוספת קומות ו/או "קוקיות".

3) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 9 ומצויין בנספח מס' 1 כ"בית האינספקטור", ישומר באופן מלא, ולא תותר בו כל תוספת. לא יותר בינוי החוסם את החזיתות הדרומית, המערבית והצפונית של הבנין. הכל על פי המפורט בנספח מס' 1.

4) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 10 ומצויין בנספח מס' 1 כ"מרכז הניהול", מיועד לשימור.

5) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 11 ומצויין בנספח מס' 1 כ"בית האדום", מיועד לשימור ללא תוספות. תותר בניה חדשה ממערב לבנין, כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

6) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 12 ומצויין בנספח מס' 1 כ"מעון השוליות", מיועד לשימור מלא, כולל שיקום ושחזור העיטורים במרפסת הדרומית. לא תותר תוספת קומות או התחברויות, אולם ניתן יהיה לפתוח "קוקיות" בגג הבנין.

7) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 13 ומצויין בנספח מס' 1 כ"בית הצריח", מיועד לשימור מלא, כולל שיחזור הצריח. לא תותר כל תוספת או התחברות לבנין. תותר בניה חדשה נוספת נפרדת במגרש מס' 13, כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

8) הבנין המסומן לשימור במגרש מס' 14 ומצויין בנספח מס' 1 כ"מעון הבנות", מיועד לשימור מלא, ולא תותר תוספת קומות או התחברויות לבנין.

ג. תוספת בניה במגרש של בנין אופייני (מגרשים מס' 8, 11, 13, 14), תיעשה בתיאום מלא עם אגף תכנון העיר ובאישור מהנדס העיר, מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה.

ד. מיצוי זכויות הבניה בחלקות בהן קיים בנין אופייני, יהיה על פי המתואר להלן בטבלה שבסעיף 13ב', מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרויות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומיקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. תוספת בניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין האופייני. הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ה. החומה שלאורך רחוב מלכי ישראל, מיועדת להעתקה ולשימור. מיקומה החדש מסומן בתשריט בקו מקווקו שחור רחב. היא תועתק כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1, ושימורה יבוצע בתיאום עם מהנדס העיר. פתיחת פתחים חדשים בחומה, הריסת מקטעים, הגדלת והקטנת פתחים ועיצוב החומה, יהיו באישור מהנדס העיר.

ו. המונח "שימור/שימור מלא" מתייחס לבנין ולמגרש אליו הוא שייך, ובכלל זה גדרות, שערים, פתחים, מתקנים, בורות מים, צמחיה ועצים עתיקים. תנאי למתן התרי בניה לבניינים אופיינים לשימור יהיה הצגת הנושאים הבאים לבדיקה ואישור מהנדס העיר:

- 1) תיעוד היסטורי מלא בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
- 2) תיעוד פיזי מלא של המבנה הקיים, כולל מדידת חזיתות ע"י מודד מוסמך, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- 3) מסמך הנדסי מיוחד לשיקום המבנה.
- 4) לא יבוצעו שינויים בחללי פנים, חומרים, ורכיבי המבנה הפנימי, מלבד שינויים הנדרשים לצורך התאמת המבנה לשימוש החדש.
- 5) בחזיתות מבנה בהן אסור שילוב תוספות בניה חדשות לא יאושרו שינויים בגודל ובצורת הפתחים, בפרזול, בכיחול ובחומרי גמר אחרים, מלבד שינויים הנובעים מדרישות בטיחותיות או תפקודיות. לא תותר הסתרת חזיתות אלה בגידור אטום או צמחיה גבוהה.
- 6) בחזיתות בהן מותרת הצמדת בינוי חדש, יש להציג את החזיתות המשולבות מכל כיווני המבנה, ובדרגת פרוט זהה.
- 7) שילוב מערכות פנים (מיזוג אויר, חשמל, מים, תקשורת וכו') יעשה באופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים החזוניים של המבנה.

ז. במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור יחד עם בניה חדשה (אם כתוספת בניה למבנים לשימור ואם כבניה חדשה לצד המבנים לשימור) יינתנו היתרי בניה וטופסי 4 למגרשים אלה כהיתר משותף בלבד לכל היקף הבינוי שיבוצע במגרש.

למען הסר ספק, לא יהיה ניתן לפצל או לקבל בשלבים את היתרי הבניה וטופסי 4 לבניה החדשה ולמבנים לשימור הנמצאים על אותו מגרש.

ח. כל פעולות השימור והפיתוח במגרש שבו מבנה לשימור תבוצענה בליווי ופיקוח של יועץ מומחה לשימור שימונה על ידי מגיש הבקשה להיתר כיועץ השימור למתחם, באישור מהנדס העיר.

אישור יועץ השימור יהיה תנאי למתן היתר בניה.

ט. הצגת שילוט (תוכן וצורה) המתאר את תולדות המבנה. השילוט יבוצע בהתאם למקובל ע"י עיריית ירושלים ויוצב במקום ניצפה מבחוץ.

י. סימון מיקום השילוט החדש של שם המוסד המתמקם בבנין לשימור ושילובו בחזית העיקרית.

יא. שיקום של פרטים אדריכליים קיימים, או השלמת פרטים חסרים יבוצע בחומרים מתאימים.

12. שטח פתוח ציבורי ועצים לשימור

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים באדום ו/או בנקודה אדומה, קיימת חורשת עצים ועצים בודדים לשימור. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח, תשומר חורשת העצים ותשולב עם השטח והסביבה. פירוט העצים לשימור יהיה כמסומן בנספח מס' 4, והם יסומנו בשטח לפני תחילת עבודות בניה כלשהן. סביב כל עץ לשימור יישמר רדיוס של 3 מ' ועומק של 1.5 מ' לפחות, בו לא יותרו עבודות בניה ופיתוח כלשהן. כל עץ לשימור יגודר ויישאר מגודר עד סוף ביצוע הבניה בשטח. ניתן יהיה לקבל אישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה לביטול שימורו של עץ.

ב. תכנון הפיתוח בשטח זה וביצוע הפיתוח בפועל - ראה סעיף 10ג לעיל.

ג. אחזקת השטח כאמור, תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, במשך שנה מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנייני המגורים שבתחום מגרש המגורים הנסמך על שטחים אלה על פי סעיף 20 להלן. עם תום השנה כאמור, תהא אחראית עיריית ירושלים על תחזוקת השטח.

ד. אחזקתו של שטח ציבורי פתוח שמתחתיו ייבנה חניון, תהיה באחריות בלעדית של בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, באמצעות חברת אחזקה כמפורט בסעיף 19 להלן.

ה. השטח המסומן ברקע בקווים מצטלבים בשחור, הינו שטח עם זכות מעבר לרכב במפלס תת-קרקעי בתחום החניון, וחל על השטח שמעליו האמור בסעיף ד' לעיל.

ו. השטח המסומן ברקע בקווים אלכסוניים בשחור, הינו סימון מנחה לשטח עם זכות מעבר לרכב שירות וחירום וזכות מעבר להנחת תשתיות עירוניות. שינויים בתוואי ובשטח יהיו באישור מחלקת מהנדס העיר.

ז. גובה אדמת הגן מעל תקרת חניון תת-קרקעי שבתחום שטח ציבורי פתוח לא יפחת מ- 1 מטר.

13. שטח לבנייני ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, הם שטחים לבנייני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור, וכן ההוראות הבאות:

א. לצורך השימושים למרבית בנייני הציבור, יאוכלסו הבניינים לשימור כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה המוצגת בסעיף ב' להלן.

ב. השימושים והשטחים המותרים בשטחים אלה הם כמפורט להלן:

מספר מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	סה"כ שטח הבניה (מ"ר)	הבנין לשימור	שטח הבנין לשימור (מ"ר)	שטח תוספת הבניה (מ"ר)	מספר קומות	יעוד
4	3,400	4,100	-	-	4,100	2	תלמוד תורה בנים או בייס לבנות
7	2,000	2,000	-	-	2,000	2	בית כנסת ומקווה
8	11,437	7,100		5,600	1,500	3 כולל שימוש בעליות גג	מוזיאון, מתנ"ס, שירותי רווחה, בתי-כנסת, בייס יסודי לבנות, אולם תרבות וספורט
9	1,588	550	"בית האינספקטור"	550	-	בנין לשימור	גן ילדים
10	649	160	"מרכז ניהול"	160	-	בנין לשימור	שירותי רווחה
11	2,111	1,000	"הבית האדום"	500	500	בנין לשימור לחדש 2 + מרתף	מעון יום, שירותי רווחה, בית-כנסת
12	1,800	1,370	"מעון השוליות"	1,370	-	בנין לשימור	גן ילדים, בית כנסת
13	1,804	800	"בית הצריח"	600	200	בנין לשימור לחדש 2	טיפת חלב שירותי רווחה ו-2 כיתות גן
14	3,369	1,700	"מעון הבנות"	1,360	340 במרתף הבנין ובעליית הגג	בנין לשימור	ת"ת בנים
21	4,845				כפי שייקבע בתכנית מפורטת		בית כנסת לתכנון בעתיד
סה"כ	33,033	18,780					

הערות:

- שטחי הבניינים לשימור המצויינים לעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המותרים (עיקרי + שרות) במעטפת הבנין, למעט מרפסות.
- השימושים בשטחי הציבור יהיו מחייבים וניתן יהיה לקבוע שימושים אחרים באמצעות הליך של שימוש חורג.

- ג. היתרי הבניה לבניינים במגרשים 9-14 ימלאו את הוראות סעיף 11, ויאושרו על ידי מהנדס העיר.
- ד. בנית הבניינים החדשים בתחום המגרשים המיועדים לבניני ציבור, תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. אסורה הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות.
- ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראת חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם – J.1980.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח בניני ציבור הוא, הגשת תכנית בניני לאישור הוועדה המקומית הכוללת את כל השימושים המותרים בשטח כולל בטיחות לביצוע בהתאמה לתכניות, כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, ואת פתרון השימור הבינוי והפיתוח לגביהם. תכנית הבינוי כאמור, תהא מבוססת על תכנית מדידה עדכנית ותוגש בקני"מ שלא יקטן מ-250:1.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה, בדבר דרכי הגישה למגרשים ופתרון החניה עבורם. ר' סעיף 14ג' להלן.
- ח. השטח המסומן ברקע בקווים אלכסוניים בשחור, הינו שטח עם זיקת מעבר לרכב שירות וחירום.

חניה פרטית

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בשעת הוצאת היתרי הבניה, לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. בתחום מגרשים חדשים מס' 1 עד 6 ובמגרש מס' 16, תתוכנן ותבוצע חניה תת-קרקעית. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- ג. פתרון החניה לשטחים לבניני ציבור שבתחום התכנית, ינתן בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- ד. תכנון החניות בשטח, ביצוען ותחזוקתן, יהא בכפוף לסעיף 10(ב) לעיל.
- ה. השטח המסומן בתשריט בקווים מצטלבים בשחור על רקע כחול, הינו שטח עם זיקת הנאה לחניה ציבורית ולגישה לרכב.
- ו. בקומת החניה, מעבר לגובה 2.20 מ' המיועד לחניה, יותר מעבר טכני לצנרת ותשתיות גינון בגובה 1.0 מ' - 1.80 מ'.

15. דרכים

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים מצטלבים הוא שטח של דרך משולבת.
- ד. השטחים המסומנים בתשריט בקווים מצטלבים בשחור ברקע, הינם שטחים עם זיקת הנאה לרכב.
- ה. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בשחור ברקע, הינם שטחים עם זיקת מעבר לרכב שירות וחירום.
- ו. תנאי למתן היתר לסלילת הכבישים יהיה, מסירת תכניות מפורטות של הכבישים, על-ידי בעלי הזכויות במקרקעין, כולל תיאום תשתיות, לעיריית ירושלים למחלקת הדרכים והגיחון.
- ז. תכנון וביצוע הדרכים כאמור, יהא בכפוף למפורט בסעיף 9 (ב) ו-(ג) לעיל.
- ח. בתחום הדרך הציבורית שבתכנית, יינטעו עצים בוגרים, ותוקם מערכת השקיה תת-קרקעית על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.

16. בניינים וגדר להריסה

- א. הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה, וייהרסו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה במתחם.
- ב. האבנים מהבניינים או הגדרות שיהרסו יפורקו, ינוקו ויאוחסנו במקום מוגן ונעול עליו יורה מנהל הפרוייקט.
- אבנים אלה תשמשנה לתוספות ותיקונים בשיקום הבניינים לשימור.

17. קולטי שמש על הגג

- בשטח התכנית אסורה התקנת דודי שמש על הגגות. הוראה זו תיכלל בהתאם לענין, בחוזי המכירה של הדירות שבתחום התכנית. הפתרון התכנוני של הצבת קולטי השמש על הגג טעון אישור מהנדס העיר.

18. הפקעה

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי המינהל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם ובאישור הועדה המחוזית.

19. חברת אחזקה

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית, בכל הקשור לגינון, מעברים עם זיקת הנאה לציבור, משטחי חניה וגישה לחניה, כולל החלק המיועד לחניון ציבורי, תאורת חוץ, גדרות וכו'. הדבר יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית, אחראים לנושא האחזקה, ולשם ביצועה, יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם הרוכשים במתחם ועם קבלני משנה, לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה. אופן ביצוע האחזקה על ידי חברת האחזקה, אם משותפת ואם אחרת, ייקבע בהתחייבות. לא ינתן היתר אכלוס לבנינים, אלא לאחר שהובטחה קרן מספקת לאחזקה ל-5 שנים.

20. שלבי ביצוע

קודם הוצאת היתר בניה, ייחתם הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים, שבו ייקבעו התחייבויות היזמים בנושא תשתיות לעיריית ירושלים. התוכנית תבוצע לכל היותר בארבעה שלבים:

מתחם א' - מגרש מגורים מס' 1.

מתחם ב' - מגרשי מגורים מס' 2 ו-3.

מתחם ג' - מגרש מגורים מס' 5.

מתחם ד' - מגרש מגורים מס' 6.

בכל שלב ייבנו ויפותחו דרכי הגישה ומגרשי הציבור המתחייבים עבור בניה ומתן שירות של מגרשי המגורים הרלוונטיים וכן יגודרו בגדר אטומה זמנית מגרשי המבנים לשימור הגובלים במגרשים המפותחים בגבול מגרשם, לצרכי הגנה בזמן עבודות הבניה, הכל בהתאם לחוזי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר. ניתן יהיה לבצע כל שלב בפני עצמו או מספר מתחמים במקביל. סדר המתחמים ברשימה לעיל אינו מחייב. הכל באישור מהנדס העיר.

21. חלוקה חדשה

- א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקי התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, על מנת לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן, תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה, המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
- ג. לאחר אישור תכנית זו, תוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

22. תחנת שנאים

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

23. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- בכל קבוצת בנינים תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

24. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות 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 (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל האביזרים והמתקנים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים בעלי הזכויות במקרקעין, לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
יפו 216, ירושלים
טל' 5318888 - 02

מגישי התכנית

הרשות לפיתוח-ירושלים
ככר ספרא 2, ירושלים
טל' 6297628 - 02

המתכנים

זאב שיינברג, אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 6245220 - 02

לאה רובננקו אדריכלים בע"מ
קרמנצקי 2, תל אביב 67899
טל' 03-5620334

אין לזו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין התכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודיה ועמיד כל דין.

לכינוס הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייכוננו על התכנית הכרה או

17-04-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על סיו: זכויות השטח כשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

אשר קובלנה
אשר קובלנה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור ותכנית מחוז ירושלים
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 1000 ביום 03-04-2005

סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה