

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי "הראל"מבשרת ציון – אזור מלונאות צפוניתכנית מתאר מס' הל/ 447 א'שינוי לתכנית מס' מ/ 447, לתכנית מס' מ/ 447 ב', שינוי לתכנית מס' הל/ 112ולתכנית מ/ 250(שינוי תכנית מתאר מקומית)התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מס' הל/ 447 א', שינוי לתכנית מס' מ/ 447, לתכנית מס' מ/ 447 ב', לתכנית מס' הל/ 112, ולתכנית מ/ 250 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), גיליון אחד של חתכים עקרוניים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1 - מנחה), למעט גובה המבנים שהינו מרבי מחייב, גיליון אחד של קווי בנין הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2), גיליון אחד של תכנית הביוב הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 3 - מנחה), גיליון אחד של תכנית פתוח שטח בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 4), וגיליון אחד של תכנית להסדרי תנועה וחניה בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 5 - מנחה). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק מחייב בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 42.000 דונם.
5. מקום התכנית: מבשרת ציון – אזור מלונאות צפוני.  
גוש 30469, חלק מחלקות 4 ו-6,  
גוש 30317, חלק מחלקות 2, 3 ו-8,  
גוש 30366, חלק מחלקות 57 ו-58,  
גוש 30468, חלק מחלקות 24 ו-29.  
שטח בין קואורדינטות אורך 213.900 – 214.150  
לבין קואורדינטות רוחב 633.550 - 633.910  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

22

6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת שטחים למלונאות.  
 (ב) קביעת שטחים למסחר ומשרדים.  
 (ג) קביעת שטחים לתחנת דלק.  
 (ד) קביעת שטח ציבורי פתוח.  
 (ה) ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.  
 (ו) קביעת הוראות לפתוח שטח.  
 (ז) קביעת גובה מקסימלי בכל מגרש ומגרש בהתאם לנספח מס' 1.  
 (ח) קביעת קווי בנין בכל מגרש ומגרש בהתאם לנספח מס' 2.  
 (ט) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' מי/ 250, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן למעט אלה העומדות בסתירה להוראות בתכנית זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. שטחי הבניה:

שטחי הבניה המרביים למעט חניה תת-קרקעית הם כמפורט בטבלה שלהלן:  
 בכפוף לאמור בסעיף 10 (ג), 10 (ט) ו-13 (ב):

יעוד	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	סה"כ מ"ר המרביים לבניה
מלונאות	1	8,435	11,000
מסחר	2	6,374	9,750
מסחר	3	2,437	3,750
תחנת דלק	4	1,693	120

\* השטחים המיועדים לחניה לפי תקן הינם תת-קרקעיים, ואינם כלולים בשטחי הבניה המרביים.

ייעודי קרקע	מס' מגרש		שטח מגרש במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שירות - במ"ר		סה"כ (במ"ר)	
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר
מלון	1	1 א' 1 ב'	8,435.00	8,165.00	2,650.00	5,350.00	1,285.00	1,715.00	3,935.00	7,065.00
מועדון טניס מסחר	2	2	6,374.00	6,525.000	8,270.00	500.00	980.00	-	9,250.00	500.00
מסחר	3	-	2,437.00	-	3,370.00	-	380.00	-	3,750.00	-
תחנת דלק	4	3	1,693.00	1,060.00	-130.00	250.00	-	-	-130.00	250.00
שפ"צ	5	-	867.00	460.00	-	-	-	-	-	-
ייעור	6	-	18,439.00	-	-	-	-	-	-	-
כבישים	7	-	3,760.00	3,400.00	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	42,005.00	19,610.00	14,160.00	6,100.00	2,645.00	1,715.00	16,805	7,815.00
סה"כ			42,005.00		20,260.00		4,360.00		24,620.00	

\* השטחים המיועדים לחניה לפי תקן הינם תת-קרקעיים, ואינם כלולים בשטחי הבניה המרביים.

**הערה:** השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התש"ב, 1992.

10. **אזור מסחרי:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות

שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי:

(א) במגרשים מס' 2 ו-3 תותר הקמת בניינים המיועדים למסחר ו למשרדים,

למעט מסחר העוסק במכירת חומרי בנין וכל הקשור אליו, ותותר הקמת

חנויות כגון "קנה ובנה", "ACE", וכד'.

(ב) היתר הבניה יינתן ב- 2 שלבים.

למניעת פגיעה בשטח היער שבגבולות המגרשים יוקם קיר תומך או מסלעה,

על מנת שלא לפגוע באתרים הנופים (בטרסות, עצים וכו'), קודם לביצוע

עבודות העפר בתחום המגרש.

כמו כן תוקם גדר בגבול המגרש עם שטח ציבורי פתוח. גובה הגדר לא יפחת

מ- 0.75 מ' קיר אבן ועליו גדר ברזל בגובה של 0.50 מ' לפחות. להבטחת

ביצוע האמור לעיל לא יינתן היתר בניה לעבודות עפר במגרש (פרט לבקשה

להקמת הקיר והגדר) עד ביצוע בפועל של הדרוש, או שיקום נופי, במידה

הצורך, לפי שיקול מהנדס המועצה.

(ג) זכויות הבניה המרביים למעט חניה תת-קרקעית במגרשים מס' 2 ו-3 יהיו

9,750 מ"ר במגרש מס' 2 ו- 3,750 מ"ר במגרש מס' 3, בכל הקומות, בתוכם

8,770 מ"ר במגרש מס' 2 וכן 3,370 מ"ר במגרש מס' 3 שטחיים המהווים

שימושים עיקריים. השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, לרבות מרפסות מקורות, שטחי עזר, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי בטחון קומתיים (ממ"ק) וכיו"ב, למעט ארקדות שאינן משמשות כל שימוש מסחרי הפתוחות לשלושה צדדים, מקלט תקני חד תכליתי במקום ממ"ק בכפוף לחוות דעת של הג"א (ללא שימוש מסחרי) וחניה תת-קרקעית, מחושבים בהתאם לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים לאחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

להלן טבלת חישוב שטחים מרביים מעל ומתחת למפלס הקרקע,  $\pm 0.00$ .  
(זכויות הבניה במצב מאושר, ראה בסעיף 9 לעיל)

במגרש 2' מס	שטחים במ"ר - מוצע	שטחי שירות - במ"ר מוצע	סה"כ במ"ר מוצע
במפלס $\pm 0.00$ ומעליו	6,551.00	589.00	7,140.00
מתחת למפלס $\pm 0.00$	2,219.00	391.00	2,610.00
סה"כ	8,770.00	980.00	9,750.00

\* השטחים המיועדים לחניה לפי תקן הינם תת-קרקעיים, ואינם כלולים בשטחי הבניה המרביים.

להלן טבלת חישוב שטחים מרביים מעל ומתחת למפלס הקרקע,  $\pm 0.00$ .  
(זכויות הבניה במצב מאושר, ראה בסעיף 9 לעיל)

במגרש 3' מס	שטחים במ"ר - מוצע	שטחי שירות במ"ר - מוצע	סה"כ במ"ר מוצע
במפלס $\pm 0.00$ ומעליו	3,370.00	134.00	3,504.00
מתחת למפלס $\pm 0.00$	-	246.00	246.00
סה"כ	3,370.00	380.00	3,750.00

\* השטחים המיועדים לחניה לפי תקן הינם תת-קרקעיים, ואינם כלולים בשטחי הבניה המרביים.

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התש"ב, 1992.

(ד) החניה תהיה תת-קרקעית ותיבנה לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, ואינה נחשבת במספר הקומות המותרות לשטחים עיקריים.

(ה) תנאי למתן היתר בניה במגרשים 2 ו-3 יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות, שתאושרנה ע"י רשויות התמרור ותכלולנה מקומות חניה בלעדיים לנכים בהתאם לדרישות התקנים בעת הוצאת היתר בניה, כמו כן חניה תפעולית.

תנאי למתן היתר בניה תהיה תכנית ביצוע מפורטת לנגישות לנכים, לפי דרישות החוק לתכנון ובניה.

(ו) תנאי להיתר בניה במגרשים 2 ו-3 יהיה הגשת תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 העונה לדרישות להלן:

(1) ישמר שדה ראייה פתוח לכוון פסגת הקסטל מכביש מס' 1 לאורכו מנקודות ציון 633.800 / 214.625 ועד נ.צ. 633.750 / 214.375, לפיכך גובה הבינוי המקסימלי הנצפה מנקודות ציון אלו לא יעלה על 748 מ'.  
1.50 + מ'. למתקנים טכניים על הגג, בהתאם לנספח מס' 4.

(2) תכנית הפתוח תכלול את כל המגרש ושטח היער הצמוד עד כביש מס' 1. תכנית הכוללת קירות תומכים ונטיעות (בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית).

(3) חתכי המבנים יוצמדו ככל האפשר לפני הקרקע הטבעית.

(4) בינוי המבנים יוצמד ככל האפשר לקו המגרש המערבי, הרחוק מכביש מס' 1. בכל מקרה קו הבניין לא יוקטן מ-75 מ' מציר הכביש.

(5) היתרי המבנים יוצמדו ככל הניתן, לפני קרקע טבעית, אך גובה קירות התמך לא יעלה על 5 מ' ורוחב הטרסה לא יפחת מ-3 מ'.

(ז) במגרש מס' 4 תותר הקמת תחנת דלק סוג ב' בלבד, (קיימת במתחם) וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בת.מ.א. 18 (תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק), על שינוייה.

(ח) ימולאו כל דרישות ת.מ.א. 18 על שינוייה לנושאי היתרי הבניה.

(ט) במגרש מס' 4 תותר 120 מ"ר בניה. בנוסף תותר הקמת גגון באזור המשאבות עפ"י קווי בנין המסומנים ע"ג התשריט בקוויים בטוש אדום.

(י) תנאים להוצאת היתר בנייה לתחנת הדלק:

(1) תנאי להוצאת היתר בנייה לתחנת הדלק הוא הכנת סקר קרקע במיקום של תחנת הדלק הקיימת, לאחר פירוק התחנה, זאת על מנת לוודא שלא נגרם

- זיהום קרקע ממתקנים והפעילות בתחנת הדלק. במידה וממצאי הסקר יצביעו על זיהום קרקע, היזם יחויב לטפל בסילוק הזיהום.
- (2) תנאי להיתר בניה לתחנת הדלק יהיה בנייה כפי שמקובל באזורים רגישים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 4 (תחנת דלק) יהיה תאום עם המשרד לאיכות הסביבה, בפרט לעניין מניעה זיהום הקרקע.
- (4) תנאי למתן היתר בניה יותנה באישור השירות ההידרולוגי.
- (5) תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 4 יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך, אשר יראו את הגישה מי / אל הדרך (כניסה ויציאה)
- (6) תנאי למתן היתר בניה לתחנת דלק יהיה מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה תוך פירוט האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

- (יא) קווי הבניין העיליים בכל מגרש ומגרש יהיו כמסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין התת-קרקעית בכל מגרש ומגרש יהיו כמסומן ע"ג התשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (יב) מספר הקומות המותרות הן 3 לכל חתך שהוא לפי נספח מס' 1 שהינו מנחה (חתכים עקרוניים), למעט גובה הבניינים שהינו מחייב. לא תותר תוספת קומה במבנים וכל שינוי מהוראות זאת תחשב כסטייה אדריכלית ניכרת.
- (יג) גובה הבניין המרבי לא יעלה על המצוין בנספח מס' 1, שהינו מנחה, (חתכים עקרוניים), למעט גובה הבינוניים שהינו מחייב ובהתאם לקווי הבניין.
- (יד) חומר הבניה יהיה בכפוף לאמור בסעיף 15 להלן "הוראות כלליות)
- (טו) תנאי למתן היתר בניה במגרשים 2, 3 ו- 4 תהיה התחייבות לפינוי הפסולת שתיווצר לאתר מאושר ע"י המועצה המקומית מבשרת ציון.

- השטח הצבוע בתשריט בצעה אפור עם פסים אלכסוניים בצבע שחור (המסומן בתוך מגרש מס' 2) הוא שטח מעבר למגרש מס' 3 עם זיקת הנאה לציבור.
- לא תותר חסימת המעבר בכל צורה שהיא בגבולות המגרש מס' 1 למגרש מס' 2, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי זכויות החכירה במגרש מס' 2 ועל חשבונם.
- זיקת הנאה לציבור במגרש 2 יכולה שתשתנה את מיקומה ובתנאי שיישמר מעבר פתוח בין מגרש מס' 1 למגרש מס' 3.

11. זיקת הנאה  
לציבור באזור  
מסחרי:

## 12. שטח לגינון

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק (המסומן בתוך המגרש מס' 4) הוא שטח לגינון בתחום תחנת הדלק וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

בתחום תחנת הדלק:

(א) מגישי התכנית יגישו תכנון מפורט לגינה שיכלול את הפרטים הבאים:

(1) ריצופים.

(2) תאורה.

(3) תכנית גינון – נטיעות ומערכות השקיה. התכנון יערך ע"י מגישי התכנית ועל

חשבונם באישור מחלקת ההנדסה כתנאי למתן היתר בניה.

פיתוח השטח האמור לעיל יבוצע ע"י מגישי התכנית כחלק בלתי נפרד

מהיתר הבניה בפיקוח ובאישור מחלקת ההנדסה.

(4) ניתן יהיה להטמין בו את מכלי הדלק התת-קרקעיים.

(ב) אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש.

(ג) לא יינתן טופס 4 קודם ביצוע הגינה לשביעות רצון מחלקת ההנדסה.

## 13. שטח

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח למלונאות ויותר עליו הקמת בית מלון בלבד, עפ"י התקנים הפיזיים לבתי מלון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

למלונאות:

(א) היתר בניה יינתן ב- 2 שלבים.

למניעת פגיעה בשטח היער שבגבולות המגרשים יוקם קיר תומך או מסלעה, על מנת שלא לפגוע באתרים הנופים (בטרסות, עצים וכו'), קודם לביצוע עבודות העפר בתחום המגרש.

להבטחת ביצוע האמור לעיל לא יינתן היתר בניה לעבודות עפר במגרש (פרט לבקשה להקמת הקיר) עד ביצוע בפועל של הדרוש, או לשיקום נופי במידת הצורך, לפי שיקול מהנדס המועצה.

(ב) זכויות הבניה המרביים למעט חניה תת-קרקעית יהיו 11,000 מ"ר בכל הקומות,

בתוכם 8,000 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים. השטחים המפורטים

לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הגנין, לרבות מרפסות מקורות,

שטחי עזר, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי בטחון קומתיים (ממ"ק) וכו"ב, למעט

ארקדות הפתוחות לשלושה צדדים, מקלט תקני במקום ממ"ק בכפוף לחוות דעת

של הג"א וחניה תת-קרקעית, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב

שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

להלן טבלת חישוב שטחים מרביים מעל ומתחת למפלס הקרקע,  $\pm 0.00$ .  
(זכויות הבניה במצב מאושר, ראה בסעיף 9 לעיל)

במגרש מס' 1	שטחים עיקריים במ"ר - מוצע	שטחי שירות - במ"ר מוצע	סה"כ במ"ר מוצע
במפלס $\pm 0.00$ ומעליו	1,743.00	1,295.00	3,038.00
מתחת למפלס $\pm 0.00$	6,257.00	1,705.00	7,962.00
סה"כ	8,000.00	3,000.00	11,000.00

\* השטחים המיועדים לחניה לפי תקן הינם תת-קרקעיים, ואינם כלולים בשטחי הבניה המרביים.

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה  
נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות  
ובהיתרים) התש"ב, 1992.

- (ג) מספר החדרים המותרים לבניה הם: מינימום 150 חדר ומקסימום 250 חדר.
- (ד) מקסימום תכסית הקרקע למלונאות לניצול אחוזי הבניה הוא 60%.
- (ה) קווי הבניין העיליים במגרש יהיו כמסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
קווי הבניין התת-קרקעיים במגרש יהיו כמסומן ע"ג התשריט בקו נקודותיים בטוש  
אדום.
- (ו) קווי הבניין לקולונדה במגרש יהיו כמסומן ע"ג התשריט בקו שלוש נקודות בטוש  
אדום.
- (ז) בחזית הצפון – מזרחית של המגרש, בין קו בנין וגבול המגרש ישוקם בפועל היער  
הקיים.
- (ח) גובה הבניין המרבי לא יעלה על המצוין בנספח מס' 1 שהינו מנחה (חתכים  
עקרוניים), למעט גובה הבינאים שהינו מחייב ובהתאם לקווי הבניין.
- (ט) החניה תהיה תת-קרקעית ותיבנה לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו  
נקודותיים בטוש אדום, ואינה נחשבת במספר הקומות המותרות לשטחים  
עיקריים.
- (י) תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 1 יותנה באישור תכניות להסדרי תנועה  
וחניה מפורטות, שתאושרנה ע"י רשויות התמרור ותכלולנה מקומות חניה  
בלעדיים לנכים בהתאם לדרישות התקנים בעת הוצאת היתר בניה, כמו כן חניה  
תפעולית.



תנאי למתן היתר בניה תהיה תכנית מפורטת לנגישות לנכים, לפי דרישות החוק לתכנון ובניה.

(יא) חומר הבניה יהיה בכפוף לאמור בסעיף 15 להלן "הוראות כלליות".

(יב) תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 1 תהיה התחייבות לפינוי הפסולת שתיווצר לאתר מאושר ע"י המועצה המקומית מבשרת ציון.

(יג) תנאי להיתר בניה במגרש מס' 1 יהיה הגשת תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 העונה לדרישות להלן:

- (1) ישמר שדה ראייה פתוח לכוון פסגת הקסטל מכביש מס' 1 לאורכו מנקודות ציון 633.800 / 214.625 ועד נ.צ. 633.750 / 214.375, לפיכך גובה הבינוי המקסימלי הנצפה מנקודות ציון אלו לא יעלה על 748 מ', 1.50 + מ'. למתקנים טכניים על הגג, בהתאם לנספח מס' 4.
- (2) תכנית הפתוח תכלול את כל המגרש ושטח היער הצמוד עד כביש מס' 1. תכנית הכוללת קירות תומכים ונטיעות (בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית).
- (3) חתכי המבנים יוצמדו ככל האפשר לפני הקרקע הטבעית.
- (4) בינוי המבנים יוצמד ככל האפשר לקו המגרש המערבי, הרחוק מכביש מס' 1. בכל מקרה קו הבניין לא יוקטן מ- 75 מ' מציר הכביש.
- (5) היתרי המבנים יוצמדו ככל הניתן לפני קרקע טבעית, אך גובה קירות התמך לא יעלה על 5 מ' ורוחב הטרסה לא יפחת מ- 3 מ'.

14. שטח ציבורי השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח לגינון, נטיעות, שבילים וכיו"ב. יותר להעביר תשתיות ציבוריות כגון: ביוב, מים, חשמל, בזק, כבלים וכו', או כל תשתית אחרת שתידרש. השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י המועצה המקומית.

פתוח:

15. הוראות כלליות: (א) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

(ב) סיתות האבן יהיה לפי בחירת המתכנן (טובזה, תלטיש או מטאבה) ולא תותר כל בניה באבן ניסורה שאינה מסותתת.

(ג) אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.

(ד) הגדרות תבונה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה.

(ה) קירות התמך הפונים לשטח הייעור יבנו באבן לקט.

16. תנאי למתן היתר בניה בתחום המחוזית וביצוע בפועל של קו הביוב בהתאם לתכנית הביוב המאושרת. לא יינתן היתר להקמת בנין בתחום התכנית אלא לאחר אישור תכנית ביוב מפורטת ע"י וועדת הביוב המחוזית וביצוע בפועל של קו הביוב בהתאם לתכנית הביוב המאושרת. תכניות מפורטות יוגשו למשרד הבריאות ולאישור מע"צ בקטע שבו קו הביוב חוצה את כביש מס' 1. בעלי זכויות החכירה במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את קו הביוב בשטח.
17. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
18. שטח יער: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק – לבן לסירוגין, הוא שטח ליער וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחי יער. פיתוח היער ואחזקתו יעשה ע"י המגרשים המצרניים כל אחד בשטח הגובל עמו, כמסומן בתשריט. (ב) תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח נופית למגרש מס' 6, ערוכה וחתומה ע"י אדריכל נוף. תכנית הפתוח תכלול הוראות בדבר: (1) שמירה בכל הניתן על פני קרקע טבעית. (2) במקרה של קירות תומכים, לא יעלה גובהם על 5 מ' ורוחב הטרסה לא יקטן מ- 3 מ'.
19. חניה פרטית: (א) החניה הפרטית תהיה בתחום המגרשים עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם להוראות בסניפים 10 (ד) ו- 13 (י). (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.
20. בנין גדר מדרגות להריסה: הגדרות, הבניינים, והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט המיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
21. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות, קיימות או מאושרות. (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

22. חלוקה התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עפ"י חדשה: הטבלה שבתשריט.

23. תכנית לצורכי (א) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם רישום: תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

24. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

25. תחנת לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות שנאים: דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

26. אנטנות טלוויזיה

ורדיו: בכל בניין, או קבוצת בניינים, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

27. קולטי (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג שמש על או המעקה.  
הגג: בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

28. היטל (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
השבחה: (ב) לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

29. תשתית: בעלי זכויות החכירה במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות 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) ובסמוך למקרקעין, כפי

שיקבע על ידי מהנדס המועצה.

כמו כן אחרים בעלי זכויות החכירה 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 וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

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

30. תוקף תוקף התכנית יפוג תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית, באם לא הוגש מכוחה התכנית: היתר בניה עד אותו מועד.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, תנאי שיו תמיה כפוסה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עכנו הסכם מתאים בגינו, ואין תחיימתנו זו באה במקום הסכמת בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ויפוי כל דין. לכען הסר טפק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיכנתנו על התכנית הכרה או

16-09-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לספק כגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן שטח, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ויפוי כל דין.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת יזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, ט.ל. 5318870-02

ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, ט.ל. 5318870-02

ירושלים

אליהו ס'קוני  
6333064-7

חתימת המתכנן:

אדר' דוריתה גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8, טל' 02-6247347

ת.ד. 2193, ירושלים 91021

*אליהו ס'קוני*  
**דוריתה גורן**  
אדריכלית ומתכננת ערים  
מ.ר. 25192

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 15/144  
הועדה המחוזית ההליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1997/100  
תאריך: 26 בינואר 1997  
עכונ: 23 במאי 1999  
לדפוקה

תאריך: 26 בינואר

עכונ: 23 במאי

7 בספטמבר 2003 - למתן תוקף