

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

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית במ/4520

שינוי מס' 18/95

לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/95

לתכניות מס' 1502, 1866 א', 1973, 2061, 2669, 2778, 2883 ו-3235.

ושינוי מס' 2/95

לתוכניות מס' 1138, 3760 ו-3760 א'.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית במ/4520

שינוי מס' 18/95

לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/95

לתכניות מס' 1502, 1866 א', 1973, 2061, 2669, 2778, 2833 ו-3235.

ושינוי מס' 2/95

לתכניות מס' 1138, 3760 ו-3760 א'.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 22 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית, גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-10 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:500, (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של חתכים 1-3 ושטחי בניה מירביים הערוך בק.מ. 1:500, (להלן: נספח מס' 2).

ג. גליון אחד של חתכים 4-6 הערוך בק.מ. 1:500, (להלן: נספח מס' 3).

ד. גליון אחד של חתכים 7-9 הערוך בק.מ. 1:500, (להלן: נספח מס' 4).

ה. גליון אחד של תכנית פיתוח הערוך בק.מ. 1:500, (להלן: נספח מס' 5).

ו. גליון אחד של חתכי פיתוח הערוך בק.מ. 1:500, (להלן: נספח מס' 6).

ז. גליון אחד של תכנית תנוחת כבישים (מנחה), הערוך בקנ"מ. 1:100, (להלן: נספח מס' 7).

ח. גליון אחד של פריסת חניה הערוך בקנ"מ. 1:1000, (להלן: נספח מס' 8).

ט. גליון אחד של מפה אנליטית לחלוקה מחדש הערוך בקנ"מ. 1:625, ו-13 דפי קואורדינטות (להלן: נספח מס' 9).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 152 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מערבית לשכונת סנהדריה המורחבת בשטח שבין השכונה הקיימת לאזור התעשייה הר-חוצבים ממערב ובין כביש 9 מצפון, לבין שדרות גולדה מאיר מדרום.

גוש: 30105

חלקי חלקות: 5, 17.

גוש: 30241.

חלקות: 37, 41, 120, 121, 125, 128, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139. חלקי חלקות: 11, 14, 17, 40, 95, 96, 114, 119, 123, 127.

גוש: 30243. חלקי חלקות: 15, 16, 17, 18, 23, 24, 37.

גוש: 30244.

חלקות: 89, 95, 99, 108, 114, 152, 156, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 172. חלקי חלקות: 53, 91, 102, 173.

גוש: 30544.

חלק מחלקה: 68.

השטח שבין קוארדינטות אורך 170300 - 170750 ובין קוארדינטות רוחב 134100 - 134900, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.

6. מסרות התוכנית:

א. שינוי יעודי קרקע כמפורט להלן:

(1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לדרך לרבות טיפול נופי, לאיזור מגורים 2 מיוחד, לבנין ציבורי, לאזור מסחרי ולמעבר להולכי רגל.

(2) שינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח פתוח ציבורי, לבנין ציבורי ולמוסד.

(3) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לדרך.

(4) שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לשטח לבנין ציבורי, לדרך לרבות טיפול נופי, לשטח פתוח ציבורי, לאיזור מגורים 2 מיוחד, למעבר ציבורי להולכי רגל, לאזור מסחרי.

(5) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי מיוחד לשטח לדרך, לשטח פתוח ציבורי ולשטח לטיפול נופי.

(6) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח לדרך ולשטח פתוח ציבורי.

(7) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח לדרך ולשטח פתוח ציבורי.

(8) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח לדרך.

ב. קביעת בינוי באזורי המגורים בשטחים לבניני ציבור ולאזור מסחרי בהתאם לנספחי הבינוי, לרבות קביעת קוי בנין, מס' קומות מיבי, גובה מירב, שטחי בניה מירביים ומס' יחידות הדיור המירבי.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור ובשטחי המוסדות.

ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והוראות פיתוח בהתאם לנספחי הבינוי.

ה. קביעת דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות או מאושדות, קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל, קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.

ו. איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1138, 1502, 1502 ד', 1866 א', 2061, 2669, 2778, 2883, 2899 וההוראות שבתכנית מס' 4520 זו.

8. הוראות התכנית:

א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת

הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

ב. הוראות התכנית אינן משנות זכויות בניה והוראות הבינוי החלות על מגרשים החדשים מס' 20, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 114, 165, 166 על פי תכניות קודמות למעט הוראות בדבר חלוקה חדשה.

ג. מודגש בזאת כי נספחים מס' 1 ועד 4 הינם מחייבים בכל הקשור לגובה הבניינים, מס' הקומות, מרווחי הבניה ושטחי הבניה המירביים, כל יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחי הבינוי הינם מנחים בלבד.

9. הוראות אדריכליות ונופיות:

א. כללי

(1) ההוראות האדריכליות והנופיות המצויינות בסעיף זה חלות על כל הבניה שבתחום התכנית, בין אם הבניה היא למגורים, למסחר, לצרכי ציבור או לתשתית למעט הבניה במגרשים חדשים המצויינים בסעיף 8' לעיל.

(2) בנוסף לאמור לעיל חלות על האזורים השונים הוראות נוספות כפי שמפורט להלן.

ב. גובה בניינים

(1) מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה כמצוין בנספחים מס' 2, 3, ו-4 ובטבלאות שבסעיפים 12, 15, 17 ו-18 להלן.

(2) תותר סטיה ממפלסי הכניסות הקובעות בשיעור שלא יעלה על 1.00 מ' ± מהמצויין בנספח מס' 1.

(3) גובה קומת מגורים לא יפחת מ-2.50 מ' נטו ולא יעלה על 3.60 מ' ברוטו.

ג. מרתמים

(1) מספר קומות מרתף להחסנה ולחניה יהיה בהתאם לנדרש עפ"י תקן החניה והוראות הנוהגות באותה שעה.

(2) תותר בניה חניה משותפת לבתים שבמגרשים החדשים מס' 2 ו-3 ולצורך כך תותר העברת שטחי חניה מבנין לבנין בתחומי אותו המגרש.

ד. קומה מפולשת

(1) תותר בניית קומה מפולשת חלקית במגרשים החדשים מס' 2 ו-3 למגורים בלבד.

- (2) גובה קומה מפולשת לא יעלה על 2.30 מ' נטו.
(3) תותר הנמכת גובהה הקונסטרוקטיבי של הקומה המפולשת עד 2.30 מ' על ידי תיקרה מונמכת קשוחה.

ה. גגות

- (1) הגגות במגרשים 2 ו-3 יהיו משופעים.
(2) הגגות במגרשים 4 ו-5 למגורים יהיו גגות שטוחים בלבד.
(3) במגרשים למבני ציבור ומסחר אין הגבלות לצורת הגגות.
(4) הגגות המשופעים יכוסו ברעפי חרס, פח נחושת, או חומר אחר, ובלבד שיהיה אחיד לכל המגרשים. חומר הבניה יקבע בהיתר הבניה הראשון בשטח.
(5) גגות שישמשו כמרפסות ירוצפו באבן או באריחים.
(6) הגגות השטוחים שלא ישמשו כמרפסות, יכוסו בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

ו. ארובות

- (1) הארובות תצופינה באבן הבניה של הבנין וגובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל יתר חלקי הבנין.
(2) צינורות פליטה להסקה דירתית יותקנו במסתורים.

ז. קולטים ודודי שמש

- (1) בגגות שטוחים יוסתרו קולטי השמש והדודים ע"י מעקה בנוי בגובה שלא יפחת מ-1.30 מ'.
(2) לא תותר התקנת קולטי שמש על הגגות המשופעים, אלא על מבני גג בנויים כחלק אינטגרלי מהבנין.
(3) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח. צנרת פרטית

- (1) כל צנרת בבנין (כגון: צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיינה פנימיות בלבד.
(2) תאסר התקנת צנרת על גבי קירות חיצוניים, למעט מרזבים לגגות משופעים.
(3) לא יותקנו מזגנים על פני הקירות החיצוניים של הבנינים, אלא בקירות הפנימיים של המרפסות ובמסתורים בנויים בלבד.

ט. הוראות בינוי

- (1) חומרי בניה
א. הקירות החיצוניים של הבנינים יצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר הבניה.

ב. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אבן שכבות, או אבן פראית.

ג. הכיחול יהא בגודל בין 1 ס"מ ל-1.5 ס"מ, שטוח ובגוון האבן, לא יותר שימוש בכיחול מסמר או צביעת הכיחול.

ד. גובה נדבכים יהיה בין 20 ס"מ ו-35 ס"מ.

ה. לכל בנין יעשה שימוש בשני גבהי נדבכים לפחות.

(2) איסור חומרים זרים

א. לא יותר שימוש בחמרי בניה קלים ולא עמידים (כון: פח צבוע, עץ, חומרים פולימריים, וכו') למעט סגירת מרפסות ומבני סוכות כמפורט להלן.

ב. יותר שימוש בחומרים משלימים לבניית אבן, מוגבל במבני מגורים, ורחב יותר למבני ציבור, בתנאי שיהיו עמידים לאורך הזמן ויצויינו בבקשה להיתר בניה כמפורט.

(3) אבני פינה

אבני פינה בקירות ייבנו באבנים משולבות ברוחב מינימלי של 10 ס"מ בצלע קצרה.

(4) פתחים

א. פתחים יבנו עם משקוף ישר או קשתי. זווית פתיחת הקשת לא יפחת מ-60 מעלות.

ב. משקוף ישר יהא מאבן קורה אחת או יבנה כקשת ישרה.

ג. מזוזות החלון יבנו בניה משולבת (קלבות וארוכות) ורוחבן המיזערי יהיה 10 ס"מ.

ד. חלונות יותקנו במישור הפנימי של הקיר ובהתאם לכך יקבעו עומקי המזוזות ואבני הסף - ברטאש.

(5) מעקות

א. מעקות הגג יהיו בנויים לכל הגובה ויצופו באבן משני הצדדים.

ב. אבן הקודקוד (קופינג) תהא בעובי 5 ס"מ לפחות.

ג. תותר בניית מעקות שקופים או שקופים חלקית במרפסות.

(6) סורגים וסגירת מרפסות

א. סורגים יהיו אחידים לכל הבנין. פרט לסורגים יצויין בבקשה להיתר בניה, בק.נ.מ. שלא יפחת מ-1:20.

ב. תותר סגירת מרפסות, חדרי מגורים ומרפסות שירות בתריסים ובלבד שיצויין כך בבקשה להיתר בניה.

(7) סוכות

א. לכל יחידת דיור ולכל מבנה ציבור יבנה מבנה בסיסי לסוכה מחומרים עמידים במרפסות גג, במרפסות סוכה מיוחדות או בחצרות, כחלק אינטגרלי של המבנה.

י. פרטי פיתוח מגרשי הבניה

(1) גדרות

- א. הגדרות יבנו באבן מלבנית ומסותתת בגובה עד 1.80 מ' עם אפשרות שילוב מעקה ברזל.
- ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, בעובי 5 ס"מ לפחות.
- ג. לא יורשה שימוש בגדרות רשת, או בגדרות ממרישי עץ.

(2) קירות תמך

- א. קירות תמך יבנו באבן מלבנית ומסותתת, או מאבני לקט מקומי או חאמי.
- ב. גובה המירבי של כל קיר תמך, למעט גובה המעקה לא יעלה על 3.00 מ'.
- ג. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.00 מ' יבנה קיר תמך בדירוגים, למעט קיר תמך בחלק הצפוני של מגרשים 4, 5, 6, 13, 14 ו-16 שיבנה לכל הגובה הדרוש ללא טרסות.
- ד. ניקוז קירות התמך יהא נסתר.

(3) עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה במגרש יבנה קיר תומך, או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ג. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש, יאושר האתר לשפיכת העפר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.
- ד. ראה סעיף 10 ח' להלן.

(4) חניות מבונות

- א. במגרשים חדשים מס' 2 ו-3 תותר בניית חניה מבונה.
- ב. בכל יתר המגרשים לא תותר בניית מבני עזר לחניה.

(5) חיבור מעקות תשתית

א. חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין, יהיו תת-קרקעיות.

ב. ארונות לחיבור מערכות, לרבות ארונות לכיבוי אש, ישולבו בבנינים, בגדרות, או בקירות פיתוח.

ג. לא תותר כל חריגה של ארונות החיבור לתחום המדרכה.

ד. בכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה.

(6) מכלי גז, דלק וכיו"ב

א. מכלי גז ו/או סולר יהיו תת-קרקעיים, מתקנים ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח, או בגדרות.

(7) איסור הסקה וחימום בעץ

א. הסקה וחימום בעץ אסורים בכל בניה חדשה בתחום התכנית.

(8) מתקני האשפה

א. מתקני האשפה במידה וידרשו בתחומי מגרשים לבניה, ישולבו בפיתוח השטח או בגדרות.

יא. מבנים למערכות תשתית

(1) בשטחים ציבוריים פתוחים תותר בניית מבנים למערכות תשתית כגון: תחנות שנאים, חדרי מאגדים ותקשורת, חדרי מגברים לטלוויזיה, מרכזיות הפעלה לתאורה, מרכזים לחלוקת דואר וכיו"ב.

(2) על המבנים הנ"ל יחולו כל הדרישות האדריכליות והנופיות של התכנית.

(3) פתרונות תכנוניים טעונים אישור מהנדס העיר.

יב. מתקני משחקים

במגרשים למגורים ובשטחים ציבוריים פתוחים, יותקנו מתקני משחקים מעץ או מתכת, ארגזי חול וכדומה לפי תקן ישראלי למתקני משחקים.

יג. צמחיה

(1) לאורך כביש מס' 22 תנטע שדרת עצי מיסוך.

(2) לאורך יתר הכבישים ינטעו עצי צל ונוי, הכל בהתאם להנחיות מחלקת הגננות של עיריית ירושלים.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

א. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא הגשת תכנית מדידה לצרכי רישום לכל התכנית, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

ב. לבקשה להיתר בניה יצורפו המסמכים הבאים :

- (1) מפת מזידה של המגרש הערוכה ע"י מודד מוסמך ובק.מ. שלא יפחת מ-1:250. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית, חישוב שטח המגרש, פרטי בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים איתו, לרבות גובה הבנינים, מפלסי פיתוח ופרטי התשתית.
- (2) תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100, תכלול את הפרטים הבאים : ציון גדרות וקירות תומכים, שבילים ושטחים פתוחים מרוצפים חניה, מתקני אשפה מכלים תת-קרקעיים, מגרשי משחקים, שתילת עצים, וכדו', כולל ציון מפלסים הסופיים של קרקע גבהים של גדרות וחומרי בניה.
- (3) חזית הגדר לרחוב.
- (4) פריסת קירות תומכים ותכנית עבודות עפר.
- (5) פתרונות למיגון אקוסטי הטעונים אישור של מחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
- (6) בכל בנין שייבנה בשלבים, תצורף לבקשה להיתר בניה תכנית הבניה בשלמותו.
- (7) למגרשים החדשים מס' 4, 5, 6, 13, 14, ו-16 תוגש גם תכנית פיתוח חלופית הכוללת אותם המרכיבים שתבוצע אחרי סלילת כביש מס' 22.

ג. תאום עם רשות העתיקות ראה סעיף 20 להלן.

ד. תאום עם מחלקת הביוב, בדבר הטיית קוי ביוב עירוניים משטח התכנית לתוויס אלטרנטיביים, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו בשטח נשוא הבקשה להיתר, בתאום אישור ופיקוח מחלקת הביוב.

ה. תאום של מתכנן אינסטלציה עם מדור רשת פרטית באגף המים שבעיריית ירושלים, בנושא מקטיני לחץ לבנינים.

ו. תאום עם מחלקת הדרכים בין השאר בנושאים הבאים :

- (1) הכנת תכנון מפורט לכביש מס' 2 לרבות הצומת עם כביש מס' 22 והתשתיות העוברות בכביש כגון : חשמל, בזק ומים ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו, בתאום ואישור מחלקת הדרכים. ביצוע הדרך יבוצע כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתאום עם מחלקת הדרכים באישורם ופיקוחם, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (2) הגבהים המסומנים בנספחים מס' 1-4 בכניסות למגרשים המיועדים לבניה הינם מנחים בלבד. הגובה הסופי יקבע לעת מתן היתר הבניה ע"י מחלקת הדרכים ועלול להשתנות ב-1.0 מ' ± עפ"י גובה הכביש הסופי.

(3) ראה סעיף 22 להלן.

(4) ראה סעיף 19' להלן.

ז. תאום עם חברת החשמל בין השאר בנושאים הבאים:

(1) תאום עם חברת החשמל להקמת מבנה לתחנות שנאים במגרש חדש מס' 13 למבנה עבור 3 שנאים ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

(2) תנאי להגשת תכנון מפורט למגרש חדש מס' 13 יהא מיקום מדויק ומפורט לחדרי השנאים, שיתואמו עם חברת החשמל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(3) תנאי למתן היתר בניה למבנה הראשון בשטח התכנית יהיה הצגת אישור בכתב של חברת החשמל.

(4) תנאי לאספקת חשמל למבנים החדשים בשטח, הוא תכנון וביצוע כביש מס' 2 מצומת הכניסה לחר החוצבים, והקמת חדרי השנאים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום אישור ופיקוח מחלקות הדרכים, המחלקה להסדרי תנועה וחברת החשמל.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוע ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו בתאום ופיקוח מחלקות דרכים, הסדרי תנועה וחברת החשמל.

(5) ראה סעיף 18 להלן.

ח. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין השאר בנושאים הבאים:

(1) קביעת תנאים למניעת מפגעי רעש ואבק בעת הבניה.

(2) בניית קירות תמך בגבול התכנית, ע"י מגישי הבקשות להיתר בניה לפני תחילת עבודות חפירה ובניה למניעת דרדור שפכי עפר.

(3) הקמת מתרס רעש בסמוך לשולי כביש מס' 22 בהתאם לחוות הדעת האקוסטית של התכנית, כחלק בלתי נפרד מסלילת כביש מס' 22, ובתיאום ופיקוח מחלקת דרכים והמחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. בשלב התכנון המפורט של כביש מס' 22 ייבדק מחדש תכנונו של מתרס הרעש לצורך התאמה לפרטי התכנון העדכניים של הכביש ושל שכונת המגורים. במסגרת בדיקה זו ניתן יהיה לערוך שינויים של תכנון מתרס הרעש בכפוף לאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ט. תאום עם מפקדת הג"א בנושא המיגון בשטח התכנית למבני המגורים ולבנייני הציבור.

י. תאום עם שרותי כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:

(1) תכנון מפורט של אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה ומערכות גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.

(2) תכנון דרכי מילוט, רחבות מילוט ודרכי גישה מהחניונים ובנייני המגורים וכן תכנית שילוט לדרכי המילוט כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. בתכנון רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון תסבולת של 21 טון למנוף גבהים.

(3) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה יינתנו בשלב הגשת התוכניות להיתר בניה.

(4) הגשת תכנית בטיחותית עם ציון הוראות הבטיחות בפני שריפות, לשרותי הכבאות ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

יא. תאום עם מחלקת הגננות שבעירית ירושלים ראה סעיף 19 להלן.

11. שלבי ביצוע התכנית:

א. כתחילת ביצועה של התכנית תראה יציקת יסודות ל-20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית. וזאת בהתאם לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 פרק 6(א) תיקון תשנ"ב.

ב. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני פריצת דרכים ממערכת הדרכים הקיימת, כולל עבודות עפר כלליות, בניית קירות תומכים והכנה לכל מערכות התשתית, לרבות הכנת חדרי שנאים.

ג. לא יוצא אישור איכלוס לפני השלמת העבודות המפורטות לעיל, סלילת כביש מס' 2 כולל אבני שפה ומדרכות, השלמת פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי גל, תאורת הרחובות וכל עבודות משק תת-קרקעי בתחום שבין כניסה לשטח התכנית ממערכת כבישים הקיימת לבין המבנה.

ד. שלביות בעקבות תכנון כביש מס' 22.

(1) לא ינתנו היתרי בניה למגרשים חדשים שבמורד הכביש מס' 2 אלא אחרי תחילת הביצוע של כל המבנים למגורים מעליו (מגרשים 2-3) וזאת כדי לאפשר פרק זמן סביר לתכנון המפורט של כביש מס' 22.

(2) במידה ויחולו שינויים משמעותיים בתכנון המפורט של כביש מס' 22 לעומת תכנונו המוקדם כפי שמופיע בנספחי תכנית זו (שינוי גובה מעבר ל-1 מ' ו/או שינוי התוואי) תוגש תכנית בינוי ופיתוח חלופית לגבי מגרשים 4, 5, 6, 13 ו-15 לאישור ועדה מקומית.

(3) בכל מקרה לא יופחת מהיקפי הבניה (שטח הבינוי המירבי, מספר יחידות דיור, מספר קומות מעל מפלס כניסה הקובעת) לפי תכנית מס' 4520 זו.

(4) פרק זמן של 36 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית זו יחשב כזמן סביר להשלמת תכנון מפורט לכביש מס' 22 ואישורו.

לאחר תום 36 חודשים מיום אישור התכנית לא יחולו הוראות סעיף קטן(1) לעיל.

12. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת ומותחם בקו כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2. ההוראות שבסעיפים 11, 10, 9 לעיל וכן ההוראות שלהלן:

א. הבינוי יהיה בהתאם לנספחים מס' 1-4 ובהתאם לקווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לנספח מס' 1.

ב. שטחי הבניה המירביים, מס' יחידות הדיור המירבי ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן ובהתאם לנספחים מס' 1-4:

היקפי בניה למגורים

שטח מירבי לבניה			מספר יח"ד מירבי	מספר קומות המירבי למגורים			כניסה קובעת לבנין	מספר בנין	שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש חדש
סה"כ (מ"ר)	חלקי עזר (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)								
4000	1500	2500	15	1	6	-	701	1	3208	2
4050	1500	2550	15	1	6	-	698	2		
4000	1500	2500	15	1	6	-	698	3		
4000	1500	2500	15	1	6	-	695	4	3160	3
4050	1500	2500	15	1	6	-	692	5		
4000	1500	2500	15	1	6	-	692	6		
1650	250	1400	10	-	4	1	698	7	1902	4
1650	250	1400	10	-	4	1	698	8		
1650	250	1400	10	-	4	1	695	9		
1650	250	1400	10	-	4	1	695	10	1931	5
1650	250	1400	10	-	4	1	692	11		
1650	250	1400	10	-	4	1	692	12		
34000	10500	23500	150	סה"כ						
100	30.9	69.1		סה"כ ב- %						

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- ג. נספחים מס' 1-4 הינם מנחים בלבד ואולם הם מחייבים בכל הנוגע: למס' קומות המגורים הן מעל למפלס הכניסה הקובע והן מתחתיו; לגובה המירבי; לקוי הבנין המירביים ושטחי הבניה המירביים.
- ד. יותר שימוש בחלל הגג למגורים כמפורט בטבלה שבסעיף (ב) לעיל, אך לא תותר בו יחידת דיור נוספת. להבטחת האמור לעיל ירשום מגיש הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. שטח של מחסן בודד לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו לדירות בנות 2-3 חדרים, ו-15 מ"ר ברוטו לדירות בנות 4 חדרים ויותר. מספר המחסנים בבנין לא יעלה על מס' יחידות הדיור שבו.
- ו. תותר העברת שטחי החניה מבנין לבנין בתחומי המגרש.
- ז. תותר סטיה של 1.0 מ' \pm ממפלס הכניסה הקובע כפי שסומן בנספח מס' 1 ובטבלה שבסעיף (ב) לעיל, בהתאם לגובה הכביש הסמוך.
- ח. בקומות ב', ג' ו-ד' במבני המגורים במגרשים החדשים מס' 4 ו-5 ישולבו אמצעים להפחתת הרעש ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתאום ופיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.
- ט. הוראות בניה
- בנוסף להוראות המפורטות בסעיפים 9, 10, 11 לעיל, חלות על איזור זה גם ההוראות הבאות:
- (1) במגרשים חדשים מס' 4 ו-5 לא תותר פתיחת חלונות בקיר חיצוני הפונה לכביש מס' 22, אלא בקירות שמסביב לחצרות בלבד, הכל בהתאם לתכנית בינוי - נספח מס' 1.
- (2) לא תותר פתיחת חלונות בקיר חיצוני של יחידות דיור, אם לא ישמר מרווח של 8.0 מ' לפחות בין החלונות של היחידות השונות בקירות המקבילים.
- (3) שטח החלון למחסן לא יעלה על 0.50 מ"ר וגובהו של סף חלון לא יפחת מ-1.50 מ'.
- (4) גגות משופעים שבמגרשים 2 ו-3 יבנו על כל שטחה של הקומה העליונה, למעט מבנים למעילות, יציאות חרום לגג ומתקנים לקולטי ודודי שמש.

13. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הינו אזור מגורים 2 וחלים על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1502, לגבי אזור מגורים 2, למעט הוראות חלוקה חדשה, עפ"י תכנית מס' 4520 זו.

14. אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 2899 לגבי אזור מגורים 3, למעט הוראות חלוקה חדשה עפ"י תכנית מס' 4520 זו.

15. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. על מגרשים חדשים מס' 1, 7, 8 חלות ההוראות שבסעיפים 9, 10, 11 לעיל.

(1) הבינוי יהיה בהתאם לנספחים מס' 1 עד 4 ובהתאם לקווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי והשימושים יהיו כמפורט להלן:

מספר מגרש חדש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר בנין	כניסה קובעת לבנין	מספר קומות מירבי	שטח מירבי לבניה			שימוש
				מתחת לכניסה	מעל הכניסה	שטח עיקרי (מ"ר)	חלקי עזר (מ"ר)	סח"כ (מ"ר)
1	2843	15	705	1	2	750	-	750
		16	702	1	2	600	20	800
7	3640	17	726	2	3	2500	500	3000
8	1504	18	726	1	2	750	-	750

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים) ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (3) בעת מתן היתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית לשנות את השימושים במגרשים החדשים, מס' 1, 7 ו- 8, מתוך רשימת השימושים המותרים לבניני ציבור.

ב. הוראות בניה

- (1) בהתאם לנאמר בסעיף 9(ט'), יותר שימוש במגוון רחב של חמרי בניה משלימים לבניית אבן. שימוש בחומרים הנ"ל יצויין בבקשה להיתר בניה וטעון אישור של וועדה מקומית.

ג. במגרש חדש מס' 7 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור ויותר בשטח זה השימוש לציבור ללא מגבלת זמן וללא מגבלת שטח. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 7 ועל חשבונם בשטח זיקת ההנאה לציבור. מגישי הבקשה להיתר יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראת העיריה. לא ינתן היתר בניה קודם רישום ההערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר.

- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:

(1) הכשרת דרכי גישה לרכב כבאות והצלה ודרישות בטיחות אש ספציפיות.

(2) קביעת פתחי היציאה והמילוט מבית הכנסת בהתאם לתקנות התקהלות ציבורית.

(3) כמו כן חלות ההוראות שבסעיף 8 לעיל.

ה. מגרשים חדשים מס' 32 ו-33.

(1) על מגרש חדש מס' 32 חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1866 א' לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט הוראות חלוקה חדשה, עפ"י תכנית מס' 4520 ז.

(2) על מגרש חדש מס' 33 חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 2061 לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט הוראת חלוקה חדשה, עפ"י תכנית מס' 4520 ז.

16. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח למוסד, ההוראות שבסעיפים 9, 10, 11 לעיל וכן ההוראות הבאות:

א. על מגרש חדש מס' 30 חלות הוראות תכנית מס' 2778, למעט הוראת חלוקה חדשה, עפ"י תכנית מס' 4520 זו.

על מגרש חדש מס' 31 חלות הוראות תכנית מס' 2669 למעט הוראות חלוקה חדשה, עפ"י תכנית מס' 4520 זו.

ב. שאר הוראות תכנית מס' 2778 ו-2669 שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' 4520 זו ימשיכו לחול.

17. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, ההוראות שבסעיפים 9, 10, 11 לעיל וכן ההוראות הבאות:

א. הבינוי יהיה בהתאם לנספחים מס' 1-4, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים יהיו:

מספר מגרש חדש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר בנין	מפלס כניסה קובעת לבנין	מספר קומות מירבי	שטח מירבי לבניה			שימוש
				מתחת לכניסה	מעל הכניסה	שטח עיקרי (מ"ר)	חלקי עזר (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)
6	1043	13	700	1	2	650	200	850
חנויות ומשרדים								

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. הוראות בניה:

(1) שטח המבנה יחולק לחנויות ומשרדים כשהשטח המירבי של כל שימוש לא יעלה על 150 מ"ר.

(2) לא יותר שילוט על גבי הקירות החיצוניים הבנויים אלא כחלק אינטגרלי מעיצוב הוויטרינות ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

18. תחנת שנאים:

- א. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד, או בחלק של בנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.
- ב. במגרש חדש מס' 13 יוקם מבנה לתחנות שנאים, בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.
- שטחי הבניה המירביים למבנים אלו יהיו כלהלן:

מספר מגרש חדש	שטח מגרש (מ"ר)	מספר בנין	מפלס כניסה קובעת לבנין	מספר קומות מירבי	שטח מירבי לבניה			שימוש
				מתחת לכניסה	מעל הכניסה	שטח עיקרי (מ"ר)	חלקי עזר (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)
13	933	14	-	-	1	90	-	90
תחנה ל-3 שנאים								

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

19. שטח פתוח ציבורי:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, הוראות שבסעיפים 9, 10, 11 לעיל וההוראות הבאות:
- ב. בהתאם לאמור בסעיף 9(יא) תותר בשטח זה בניית מבנים למערכות תשתית.
- ג. השטחים יגוננו וישולב בהם החורש הטבעי של המקום.
- ד. הוראות בניה
- (1) יותר שימוש בסלעיות בנוסף לקירות תומך.

- (2) יותר שילוב סלע קיים בתוואי הקיר התומך או בגדר.
- (3) ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מלבנית ומסותתת או באבנים משתלבות. לא יותר שימוש בחצץ.
- (4) המדרגות יהיו מאבן.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים מס' 2-5 יהא הגשת תכנון מפורט ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לכל השטחים הפתוחים הציבוריים במגרשים חדשים מס' 10, 11, 12, 13 ו-15.
- (1) התכנון יכלול את הנושאים הבאים:

פיתוח שלד גן

תכנית שתילה

מערכות השקיה

תאורה

מתקני משחקים ממתכת עם מצע בטיחות (משטח גומי)

ריהוט גן (ספסלים, אשפתונים, מתקן שתיה).

- (2) מגרשים חדשים מס' 11 ו-12 יהיה הפארק המרכזי של השכונה, תכנון הפארק יכלול בנוסף לאמור בסעיף 9(ב') לעיל גם נגישות ומעבר בתוך הפארק לנכים, כולל מעבר תת-קרקעי המחבר את שני חלקי הפארק ביניהם פינות משחק לקבוצות גיל שונות ומחסן לעובדי מחלקת הגננות, בתאום ואישור מחלקת הגננות.
- ביצוע הפיתוח בכל השטחים הפתוחים הציבוריים יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (3) להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירית ירושלים.

20. עתיקות:

- א. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו באזור שרידים ארכיאולוגיים תוך כדי פעולות הבניה, תיפסק עבודת הפיתוח, ובמקום תיערך חפירת הצלה, כמתחייב מחוק העתיקות תשל"ח 1978, על חשבון מגיש התכנית בתאום ופיקוח רשות העתיקות.

21. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- ב. חניה פרטית עבור מבנים במגרשים חדשים מס' 1, 2, ו-3 תמוקם בתחום המגרשים, חניה עבור המבנים ביתר המגרשים החדשים תהיה בתחום הדרכים, הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 8.

22. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסרוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- ה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל וחלות על שטח זה ההוראות שבסעיף 10(ו) ובסעיף 19ד' לעיל.
- ו. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.
- ז. ראה סעיף 11ב', ג' לעיל.
- ח. לאורך המדרכות הציבוריות ינטעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם עצים עם מערכת השקיה תת קרקעית ויוצבו ספסלים, בתאום עם מחלקת הגננות שבעיריית ירושלים.

23. ביצוע התכנית:

- לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תחלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

24. 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

25. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

26. היטל השבחה:

א. הועדה 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.

27. תשתית:

מגישי התכנית 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 וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתן בין קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

28. תוקף התכנית:

כתחילת ביצועה של התכנית תראה יציקת יסודות ל-20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית.

