



### מרחב תכנון מקומי לירושלים

### תכנית מספר 3813

שינוי מס' 25 / 87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים	שינוי מס' 2 / 87 לתכנית מספר 1144	שינוי מס' 1 / 87 לתכנית מספר 1138	שינוי מס' 1 / 87 לתכניות מספר 995א' ו-3509
---	-----------------------------------	-----------------------------------	--

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מספר 3813 שינוי מס' 25/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 2/87 לתכנית מספר 1144, שינוי מס' 1/87 לתכנית מספר 1138, שינוי מס' 1/87 לתכניות מספר 995א' ו-3509. (להלן: התכנית).  
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריף הערוך ב-ק"מ 1:500 (להלן: התשריט), חמישה גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית בניי ופיתוח הערוך ב-ק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך ב-ק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך ב-ק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
- (ד) גליון אחד של תכנית מערכת הדרכים הערוך בק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
- (ה) גליון אחד של מגרש מס' 1, סכמות מבנה המגורים הערוך בק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 5).

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

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

4. שיטת התכנית: כ - 100 דונם.

5. מקום התכנית: (א) ירושלים, שכונת גבעת קומרנה.

גוש 30077 - חלקה - 72.  
גוש 30079 - חלקות - 133, 134, 138.  
חלקים מחלקות - 2, 121, 123, 135, 137, 140, 141.  
גוש 30236 - חלקות - 41, 86.  
חלקים מחלקות - 20, 21, 42, 64, 67, 112.  
גוש 30240 - חלקים מחלקות - 36, 37.  
גוש 30299 - חלקים מחלקות - 64, 65, 66, 67.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרי"ט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי גן החיות התנכ"י הקיים בשטח.

(ב) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח למוסד, לאזור מסחרי ולשטח לבניני ציבור.

(ג) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח חניה פרטית בשטח ציבורי פתוח עבור בית הלוויות.

(ד) קביעת בינוי והוראות בניה בשטח בהתאם לכספחי הבינוי.

(ה) קביעת קווי בנין חדשים.

(ו) קביעת שמחים עם זיקת הנאה לציבור.

(ז) קביעת הוראות בגין שימור ושיקום השטח הפתוח הציבורי. וקביעת מתחמים של עצים לשימור.

(ח) התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים ביטול דרכים קיימות או מאושטות וקביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ט) קביעת שמחים להשלמה.

(י) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

(יא) איחוד וחלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3813 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הדקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. המרה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון הבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית, ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1957.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

- (א) לא יוצאו היתרי בניה, על פי תכנית זו, למעט בשטחים לבנייני ציבור, אלא לכל מגרש בשלמותו ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע הבניה והפיתוח בהינף אחד בתקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- (ב) לא יוצאו היתרי בניה לבניינים מכוח תכנית זו, אלא לאחר פינוי בפועל של אגן החיות והריסת המבנים המיועדים להריסה בכל שטח התכנית.
- (ג) שלבי ביצוע - ביצועה של התכנית יקבע בהיתרי הבניה ע"י הועדה המקומית בהתאם לעקרונות הבאים:
  - 1) לא יוחל בהקמת בניינים בתחום התכנית, עד לביצוע או להבטחת הביצוע של הדרך המרכזית מגרש מספר- 17.
  - 2) במגרש מספר- 2 תותנה הבניה בהבטחת ההרחבה וההנמכה של רחוב שמגר, והסדרת כביש הגישה המסומן כמגרש מספר- 16 בתשריט.
- (ד) ראה סעיפים מס' - 11, 12, 13, 14.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים על רקע התשריט, הוא איזור מגורים 2 מיוחד, ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 2 וכך ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספחים 1 - 5.
- (ב) מספר יחידות היורר לא יפחת מ- 105 יחידות דיור ולא יעלה על 115 יחידות דיור.
- (ג) סה"כ שטחי הבניה (כולל חדרי מדרגות ומרפסות מקורות, לא כולל שטחי עזר) לא יעלה על- 17,500 מ"ר.  
- שטחי עזר: מקלטים, מחסנים, חדרי מכונות, חניונים מקורים וחדרי כביסה, ימוקמו בקומות תחתונות מתחת למפלסי 0.00+-, אשר יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר.
- (ד) קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
קווי הבנין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ה) הבניה תהיה מדורגת בגושים, כאשר מספר הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות ובכפוף להוראות הבאות:
  - (1) מפלסי 0.00+- יהיו בגבהים 790+, 793+, 796+ (1.0+- מטר), המפלסים הסופיים יקבעו בהתאמה לתכנון כביש מס' 17.
  - (2) מספר הקומות המירבי מעל למפלסי 0.00+- לא יעלה על- 6 קומות ובהתאמה לנספחי הבינוי.
  - (3) בגג שטוח - גובה מעקה הגג העליון לא יעלה על 1.3 מ' מפני מישור התקרה העליונה.
  - (4) בגג משופע, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, ובגמלונים המשופעים, קופינג מעקה האבן לא יהיה גבוה מ-30 ס"מ מפני הבמרון המשופע, בכל חתר וחתר.
  - (5) הגגות המשופעים יהיו רעפי חמר שרופ ו/או בטון דחוס עם פיגמנטים צבעוניים.
- (ו) על הגגות העליונים בלבד תותר בניה מבנה לחדרי מכונות, למעלית ומאגרי מים לשעת חרום, בגג שטוח- גובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' מעל מפלס הגג. בגג משופע הפתרון התכנוני יהא טעון אישור מהנדס העיר.
- (ז) הצבת קולטים לדודי שמש תותר על הגגות העליונים בלבד. בגג שטוח - גובה קולטי השמש לא יעלה על 2.0 מ' מעל מפלס הגג, הקולטים יהיו מנותקים ממעקה הגג, המרחק מהמעקה לא יקטן מ- 80 ס"מ.  
בגג משופע - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.  
לא יותרו דוודים על הגג המשופע, אלא רק על הגג השטוח. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- (ח) במפלסי הרחבות הציבוריות יהיו פתחי נוף לכוון השטח הציבורי הפתוח בהתאם לנספח בינוי מס' 5.

לכל יחידת דיור ינתן פתרון להקמת סוכה בחצר או על מרפסת גג, לא תותרנה מרפסות זיזיות, למעט בתשעת הגמלונים של מבני המגורים, כפי שמופיע בכספחי הבינוי מספר 1, 2, 3.

(ט)

(י) כל הגגות ומרפסות הגג, למעט הגגות משופעים והגגות עליונים, ירוצפו.

(יא) החניה תהיה תת קרקעית, בהתאם לכספחי הבינוי ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(יב) השטחים המקווקוים בקווים אלכסוניים על רקע התשריט ובקוים שתי וערב בכספח מס' 5, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מהבלת זמן ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי זכויות במקרקעין ויו"ר הועדה המקומית.

(יג) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח כמפורט להלן:

- 1) פיתוח הרחבות עד הדרך יתואם בשלב ההיתר עם האגף לאיכות הסביבה. תכנון הרחבות יכלול אלמנטים של ריצוף, גינון, שדרת עצים לאורך הדרך, עצים בוגרים במרכז הרחבה, ריהוט רחוב ותאורה, כך שלא ירוצד שטח מפולש למשחקי כדור והפרעה לדיירי הבנין.
- 2) פירוט קירות תמך - השלב הראשון בביצוע יהיה בנית קיר תומך מאבן בגבול המגרש. קיר זה יהווה את תחום העבודה למניעת פגיעה בעצים בתחום השטח הציבורי הפתוח. קיר התמך לאורך הגבול הצפוני, הדרומי והמזרחי של המגרש ולא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הטבעיים.
- 3) פיתוח המעברים לשטח הפתוח הציבורי, פיתוח מעברים לדירות בקומות התחתונות ופיתוח החצרנות בקומות הקרקע הנמצאות במפלס הרחבות הציבוריות.
- 4) ביצוע פיתוח השטח יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר ועל ידו.

(יד) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח של השטח הפתוח הציבורי, מגרש מס' 8, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבון ביצוע פיתוח השטח (מגרש מס' 8) יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר ועל ידו.

(טו) ראה סעיפים: 10, 15, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

(טז) שביל תשתיות: 1) השביל הנמצא ממזרח למבנה מיועד לביצוע כל עבודות התשתיות השונות בפרויקט, ביום, מים, ניקוז, חשמל, דואר וכו'. על מגיש הבקשה להיתר לתכנן את התשתיות כך שתתחברנה עם התשתיות הקיימות ברחוב ראשון לציון בין קואורדינטות אורך 170050 ו-169950 וצפונה מקואורדינטות דרום 133650. בכל מקרה אין לעבוד בכל עבודת תשתית שהיא את מגרש מס' 8, לרוחבו ולאורכו.

2) ראה סעיף 15 א'.

(יז) חניה מקורה: כל החניה הדרושה לבנין זה, על פי תקן החניה תהיה בקומה ז' או בקומות חניה תת קרקעיות בהתאם לקווי הבנין לחניה תת קרקעית המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, ובהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-5.

(יח) הוראות בניה באבן:

- כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכל קיר אחר הגובל בדרך, יבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות - אסורה.

- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה, הצלע הארוכה תהיה לפחות כפולה באורכה מן הצלע הקצרה.

- פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות וצלקות).

- משקוף הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, או בקשת במספר אבנים, או בפתרון אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.

- עומק האבן בפתחים, במזוזות ובמשקופים (חשפים) או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

- גדרות וקירות תמך יבנו מ 5 כדבכי אבן לפחות, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות אבני הבנין עצמו (טובה, חמי, תלטיש או מסמס).

- אבן הקדקד (קופינה) במעקות הבנין, לרבות גמלונים משופעים בגדרות ובקירות התמך, תהיה מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות, ובסיתות זהה לסיתות הבנין.

- כל הכיחול, יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן.

(יט) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שיבניים ארכיטקונים בלתי מזהותיים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

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

(א) הבנין והפתוח בשטחים אלה יהיו בהתאם לנספחים 1 - 4.

(ב) במגרש חדש מס' 5 - תותר הקמת בית כנסת מעון יום, מועדון נשים או כל שימוש ציבורי אחר בהתאם לצרכי השכונה, בכפוף להוראות הבאות:

- 1) לא תותר הפעלת אולמי שמחות בשטח זה.
- 2) מה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 2000 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעמפת הבנין, לרבות מעברים מקורים, למעט מקלט תקני חד תכליתי וחניה תת קרקעית.
- 3) קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה במוש אדום. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבנין.
- 4) מפלס  $\pm 0.00$ , הוא מפלס הכניסה הראשית לבנין, נקבע בגובה  $+792.00$  ( $\pm 1.0$  מ')
- 5) מספר הקומות המירבי יהיה שלש קומות מעל מפלס  $\pm 0.00$ .
- 6) השטח המקווקו בקורים אלכסוניים על רקע התשריט הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י יו"ר הוועדה המקומית ובעלי הזכויות במקרקעין. השטח כולל כיכר ומעברים לשטח הפתוח הציבורי.
- 7) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח שתכלול פיתוח הכיכר, ריצופים גיבון, פיתוח מעברים וגישות לדרך, לגן הציבורי, תכנון דרך גישות שרות לחניון מתחת למבנה ולמבנים הסמוכים למגרש. ביצוע פיתוח השטח יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר ועל ידו.

(8) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לשטח הפתוח הציבורי, מאגרש מס' 9, בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבון. ביצוע פיתוח השטח (מאגרש מס' - 9) יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר ועל ידו.

(9) כל העצים הקיימים בשטח המאגרש, בתחום שבין 1.5 מ' מקורי הבנין ועד גבולות המאגרש (למעט עצים שבתחום גישה מוטורית), יסומנו כעצים לשימור בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

(ה) במאגרש חדש מס' 6 תותר הקמת ישיבה ותלמוד תורה בהתאם להוראות הבאות:

- (1) סה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 6500 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות, מעברים מקורים, למעט מקלט תקני חד תכליתי וחניה תת קרקעית.
- (2) קורי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולחניה מקורה בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (3) מפלס  $\pm 0.00$  הוא מפלס הכניסה הראשי לבנין, ויהיה בגובה  $+790.00$  ( $\pm 1.0$  מ')
- (4) מספר הקומות המירבי בכל חלק של הבנין, לא יעלה על שלש קומות למעט מרתפים.
- (5) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה, הוא הגשת תכנית פיתוח שטח שתכלול טיפול גנני ומסלעות בשולי המאגרש, ביצוע פיתוח השטח יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר על ידו.
- (6) השטח המסומן בקוים אלכסוניים בטוש ירוק ומותחם בקו ירוק מקוטע, הוא תחום עצים לשימור עם זיקת הנאה לציבור בשטח לבנין ציבורי. בשטח זה אסורה עקירת עצים או פגיעה בהם. שטח זה יהא פתוח לציבור ותרשם בו זיקת הנאה לציבור כהערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי להתוות הבניה.



(7) כל העצים הקיימים בשטח המגרש, בתחום של 1.5 מ"מ מקווי הבניין (למעט עצים שבתחום גישה מוטורית), יסומנו כעצים לשימור בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

(8) לאורך החזית הקדמית ונהיה רחבה פתוחה בהמשך למדרכה, אשר תהווה חלק אינטגרלי מחלל הרחוב, שטח הרחובה לא יפחת מ- 200 מ"ר וממנה תהא הכניסה הראשית לבנין. רחבה זו לא תגודל לכיוון הרחוב, הבקשה להיתר בניה, תכלול את הפתרון העיצובי לרחבה זו ואת מיקומה המדויק ביוחס לחזית.

(7) במגרש חדש מס' 7- הותר הקמת בנין לארבע כיתות הן וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(1) סה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 600 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות, מעברים מקורים, למעט מקלט תקני ווד תכליתי.

(2) קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו כקודה בטוש אדום, קומת מרתף לא תחרוג מקווי הבנין.

(3) מפלס  $+0.00$ , הוא מפלס גישה הראשית לבנין ויהיה בגובה  $+790.00$  (1.00 + מ')

(4) הבנין יהיה בן קומה אחת מעל מפלס  $+0.00$  וקומת מרתף.

(5) תכנון מתכנני קבוצת היתר בניה, הוא הגשת תכנית פיתוח שטח שתכלול פיתוח החצרות, מתקני משחקים לילדים וגינות.

(6) כל העצים הקיימים בשטח המגרש, בתחום של 1.5 מ"מ מקווי הבנין (למעט עצים שבתחום גישה מוטורית), יסומנו כעצים לשימור בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

(ה) הוראות בניה באבן :

- כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכל קיר אחר הגובל בדרך, יבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן כסורה חליקה ללא סיתות - אסורה.

- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה, הצלע הארוכה תהיה לפחות כפולה בארוכה מן הצלע הקצרה.

- פתחי הבנין יהיו מאבני נזול: ודמשקוף (כלבות וערקות).

- משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, או בקשת במספר אבנים, או בפתרון אחר להנחת דעתו של מהנדס הבנין.

- עומק האבן בפתחים, במורדות ובמשקופים (חשפים) או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

- גדרות וקירות תמר יבנו מ 5 נדבכי אבן לפחות, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות אבני הבנין עצמו (טובה, חמי, תלטיש או מסמס).

- אבן הקדקד (קופינג) במעקות הבנין, לדבות המלוכנים משופעים בגדרות ובקירות התמר, תהיה מאבן ויכעית בעובי 8 ס"מ לפחות, ובסיתות זהה לסיתות הבנין.

- כל הכיחול, יהיה בהיר מהגון האבן, או בגון האבן.

(ו) הועדה המקומית באי שורר הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שיבנויים ארכיטקטונים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהינה חריגות מנוגבלות מספר הקומות, מנוגבלת שטחי הבניה ומנוגבלת קווי הבנין.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום, מרתחם בקו חום כהה, הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) הבנוי והפיתוח בנתח זה יהיו בהתאם לנספחים 1 - 4.
- (ב) במגרש חדש מס' 3- תותר הקמת מוסד לדיור מוגן לקשישים בהתאם להוראות הבאות:
  - 1) בנוסף לייחידות דיור לקשישים יותרו גם פונקציות ציבוריות בעלות ציביון קהילתי כגון: ספריה ומרפדות.
  - פונקציות אלו ימוקמו בקומות קרקע עם גישה לכיכר בית הכנסת.
  - 2) סה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 5500 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעמפת הבנין, לדבות מעברים מקורים, למעט מקלט תקני חד תכליתי וחניה תת קרקעית.
  - 3) קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וליחניה מקורה כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
  - 4) מפלס  $+0.00$ , הוא מפלס הכניסה הראשית לבנין, מהצד הדרומי של המגרש, ויהיה בגובה  $+796.00$  (1.0 + מ').
  - 5) הבניה תהיה מדורגת לכיון מזרח כאשר מספר הקומות המירבי יהיה ארבע קומות מעל מפלס הכניסה  $(+0.00)$ , בהתאם לנספחי הבינוי.
  - 6) כל הגגות, למעט הגג העליון, ומרפסות הגג ירוצפו. גגות משופעים יצופו רעפי חימר.
  - 7) לא יותרו מרפסות זיזיות.

(8) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא תאום עם האגף לאיכות הסביבה בהתאם להכחיות הבאות:

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שהאגף לאיכות הסביבה, בנושא מציאת פתרונות מתאימים למניעת חדירת רעש וזיהום אוויר ממתחם תנובה הסמוך.
- ב. הקיר המערבי של המבנה, לאורך מתחם תנובה, מעל למפלס הקיר התומך הקיים, יהיה אטום ומבודד בפני חדירת רעש, זיהום אוויר וריחות.
- ג. ככלל יותר השימוש בחללים לאורך החזית המערבית מעל מפלס הקיר התומך הקיים רק לפרוזדורים, חללי עזר השרות שאינם למגורי אדם. כל החללים לאורך החזית המערבית, למעט שטחי עזר, יהיו עם מיזוג אוויר מלא.

- (9) לאורך החזית הקדמית תהיה רחבה פתוחה בהמשך למדרכה אשר תהווה חלק אינטגרלי מחלל הרחוב שטח הרחבה לא יפחת מ- 300 מ"ר, וממכה תהא הכניסה הראשית לבנין. רחבה זו לא תגודר לכיוון הרחוב.
- הבקשה להיתר בניה תכלול את הפתרון הצפוי לרחבה זו ואת מיקומה המדויק ביחס לחזית.
- (10) תכנאי מתכנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח שתכלול גינות, הישה אל רחבת בית הכנסת וכניסת רכב, בהתאם לנספח מ"ס-1.
- ביצוע פיתוח השטח יהיה על תשכון מגיש הבקשה להיתר ועל ידו.
- (11) כל העצים הקיימים בשטח המוגרש, בתחום של 1.5 מ" מקווי הבנין (למעט עצים שבתחום הישה מותרית), יסומנו כעצים לשימור בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- (12) חניה מקורה: כל החניה הדרושה לבנין זה, על פי תקן החניה, תבוצע בקומה ו/או בקומות חניה תת קרקעיות בהתאם לקווי הבנין לחניה תת קרקעית המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, ובהתאם לנספחים מס' 1-4.
- (13) הוראות בניה באבן:
- כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכל קיר אחר הגובל בדרך, יבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות-אסורה.
  - אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה, הצלע הארוכה תהיה לפחות כפולה באורכה מן הצלע הקצרה.
  - פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות וערקות).
  - משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, או בקשת במספר אבנים, או בפתרון אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
  - עומק האבן בפתחים, במזוזות ובמשקופים (חשפים), או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
  - גדרות וקירות תמוך יבנו מ 5 נדבכי אבן לפחות, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות אבני הבנין עצמו (טובה, חמי, תלטיש או מסמסס).
  - אבן הקדקד (קופינה) במעקות הבנין, לרבות המלונים משופעים בגדרות ובקירות התמוך, תהיה מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות הבנין.
  - כל הכיתולי, יהיה בהיר מהגוון האבן, או בגוון האבן.

14) הועדה המקומית באי שורר הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

14. איזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, הוא איזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

(א) הבנין והפיתוח בשטח זה יהיו בהתאם לנספחים 1 - 4.

(ב) במגרש חדש מס' 2- תותר הקמת בנין מסחרי הכולל סופרמרקט, חנויות ושתי קומות משרדים בהתאם להוראות הבאות:

1) סה"כ שטחי הבניה יהיו 8,000 מ"ר ולהם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעמקפת הבנין, לרבות מעברים מקורים, למעט מקלט חד תכליתי תקני והכיה תת קרקעית.

2) על אף האמור בסעיף 1) לעיל - תוספת חניה פרטית מעל החניה התקנית לצרכי בנין זה, אפילו תהא זו חניה מקורה, לא תושב לתוספת שטחי בניה ובלבד שיותר שימוש בחניה נוספת זו לצרכי בית הלוויות.

3) קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטרש אדום, ולחניה מקורה בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודותיים בטרש אדום.

4) איזור הפריקה וחצר המשק, יהיו מקורים ולא יחרגו מקווי הבנין.

5) מפלס  $\pm 0.00$ , הוא מפלס הכניסה הראשית לקומת המסחר, מרחוב שמגר ויהיה בגובה  $+808.00$  (1.0  $\pm$  מ').

6) מספר הקומות המירבי יהיה שלוש קומות מעל מפלס  $\pm 0.00$ , למעט מבנה לחדרי מדרגות ומעליות על הגג שגובהו לא יעלה על 3.0 מ', ממני שורר פני הגג וקומות תחתונות ככל המשתמע מהשטחים והשימושים המותרים על פי תכנית זו.

7) לאורך החזית הקדמית תהיה רחבה פתוחה בהמשך למדרבה אשר תהווה חלק אינטגרלי מחלל הרחוב. שטח הרחבה לא יפחת מ- 300 מ"ר, וממנה תהא הכניסה הראשית לבנין. רחבה זו לא תגודר לכיוון הרחוב, הבקשה להיתר בניה תכלול את הפתרון העיצובי לרחבה זו ואת מיקומה המדויק ביחס לחזית.

8) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח שתכלול פיתוח רחבה לאורך רחוב שמגר ומעבר ציבורי בצד המזרחי של המגרש, ביצוע פיתוח השטח יהיה על חשבון מגיש הבקשה להיתר ועל ידו.

9) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא תאום עם ההגף לאיכות המבנה.

10) חניה מקורה: כל החניה הדרושה לבנין זה, על פי תקן החניה הנהוג בעיריית ירושלים, תתבצע בקומה ו/או בקומות חניה תת קרקעיות בהתאם לקווי הבנין לחניה תת קרקעית המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, ובהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-5.

11) הראות בכיה באבן:

- כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכל קיר אחר הגובל בדרך, יבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסודה חלקה ללא סיתות - אסורה.
- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה, הצלע הארוכה תהיה לפחות כפולה באורכה מן הצלע הקצרה.
- פתחי הבנין יהיו מאבני מוזזה ומשקוף (כלבות וערקות).
- משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, אך בקשת במספר אבנים, או בפתרון אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- עומק האבן בפתחים, במוזזות ובמשקופים (חשפים), או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות וקירות תמך יבנו מ 5 נדבכי אבן לפחות, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות אבני הבנין עצמו (מוזזה, חמי, תלטיש או מסמסס).
- אבן הקדקד (קוכינה) במעקות הבנין, לרבות גמלונים משופעים בגדרות ובקירות התמך, תהיה מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות הבנין.
- כל הכיחול, יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן.

12) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

השטח הנבדע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח פתוח ציבורי וכן ההוראות הבאות:

(א)

מגרש חדש מס' 8 -

השטח מיועד לגן ציבורי שכונתי. פיתוח השטח יכלול מעברים ציבוריים אל הדרכים המקיפות את הגן ואל המגורים, פינות משחקים ופינות ישיבה, שמירה על העצים הקיימים, ברכת נוי, ברזיות, גדרות ומעקות המקיפות והמגדירות את הגן.

בכניסות הראשיות לגן, המסומנות בתשריט באות כ-3. יותר מבנה לשימושים כגון: קיוסק, מחסן כלים, שרותים ציבוריים, משתלה + מבנה משחקים תלית מימדי כמשחק לילדים. שטח מבנה הכניסה לא יעלה על 40.0 מ"ר וגובהו קומה אחת. לא יותרו מעברים לתשתית (ניקוז וביוב) בתחום הגן הציבורי, ביצוע פיתוח השטח יהיה על חשבון מאיש הבקשה להיתר של מגרש חדש מס' 1 ועל ידו, כאמור בסעיף 11 (יד) לעיל.

(ב)

מגרש חדש מס' 9 -

השטח מיועד לגן ציבורי בתחום עצים לשימור, המקשר את השכונה לרחוב שנגר ולמרכז המסחרי. פיתוח השטח יכלול מעברים ציבוריים, איכון ושמירת עצים קיימים, גדרות ומעקות המקיפות והמגדירות את הגן ובכפוף להוראות סעיף 16 להלן. ביצוע פיתוח השטח יהיה על חשבון מאיש הבקשה להיתר במגרש מס' 5 ועל ידו, כאמור בסעיף 12 (ב) 8 לעיל.

(ג)

הוראות לגבי מגרש חדש מס' 10, ראה סעיף 21 (ב) להלן.

16. תחום עצים לשימור:

השטחים המותומים בתשריט בקו מקומע בצבע ירוק הם תחומים של עצים לשימור, בתחומים אלה, עקירת עצים או פגיעה בהם - אסורה.

17. שטח שהתכנית השטח התחום בקו שחור והמסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 4 - אינה חלה עליו: הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו, לנועט הוראות הליקה חדשה.

18. בנין, גדר להריסה: הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

19. שטח להשלמה: השטח המסומן בתשריט בקווים אליכסוניים בטוש שחור הוא שטח להשלמה. שטח זה, יכלל בתחום תכנית מצדנית שתוכן בעתיד.

20. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבו 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 של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אליכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אליכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

21. חניה: (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) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב, על רקע ירוק, הוא שטח של חניה פרטית לבית הלוויית בשטח פתוח ציבורי.

(ג) החניה בתחום מגרש הבניה לרבות במגרשים חדשים מס', 1, 2, 3, 5, 6, תהא נתן קרקעית בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.

22. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

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

24. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין.

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבול מבצעי החלוקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם לייחס שטח של חלוקה בודדת לשטח הכללי של החלוקות לבניה.



25. חלוקה חדשה: (א)

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפק"ג לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימות יו"ד הרועדה המחוזית לרשם המוקדקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ד הרועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המוקדקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. היה ויחול שינוי יעוד בחלקות שתרשמה ע"ש עיריית ירושלים על פי טבלת החלוקה יהיה רישום זה בטל בעקבות היעוד החדש והחלקות תוזרנה על ידי המוקדקעין ללא תמורה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בחלק הזכנית המותרתם בקו כחול מקוטע בלבד.

26. שילוט:

בכל שטח התכנית, לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"ט-1968.

27. תחנת מרכפורמציה:

לא תותר הקמת תחנת מרכפורמציה על ית בשטח התכנית זה בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת השמל, ובאשרור רשויות התכנון. תחנות המרכפורמציה תסומנה בבקשות להיתרי בניה. עמודי מרכפורמציה קיימים יועתקו למבנים מיוהדים בתאום עם חברת השמל.

28. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נובפת כל שהיא.

29. קולטי שמש על הגג:

(א) הוראות בדבר הצבת קולטים לדודי שמש באזור המגורים, יהיו כמפורט בסעיף 11 (ז) לעיל.

(ב) בהגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בהגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים להג המשופע (ללא דווים).

(ג) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

30. היטל השבחה:

(א) הרועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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, ולצורך זה ינמון כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיפים אלה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחד שבוצע כל האמור בסעיף זה. קיומו של הסכם תשתית בין עיריית ירושלים לבין בעל הזכויות במקרקעין, יהיה תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

32. חברת אחזקה:

תחויב אחזקה תקינה ושומטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגיבון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'. והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה נפרדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת או עם כל גוף משפטי העוסק בנושאי אחזקה, אשר יקבלו על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית: (להלן - מבצעי האחזקה). מבצעי האחזקה רשאים להקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני מניעה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

33. תוקף תכנית:

תוקפה של התכנית היא עשר שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3813 ז.ו.

ה'רצ"ט : עיריית ירושלים.

המתכנן : יונתן שירזני.  
הדריכל ומתכנן ערים  
רחוב המלך חזקיהו 30 ירושלים.  
טלפון : 02-634792  
ניקוד : 93644  
ת.ד. : 0609493

02 נוב' 1989

תאריך :

8.11.89

משרד המבנים נחוז ירושלים  
תק.מס.מ.ה.ב.ה.תשכ"ה-1965

מס' התכנון : 383

מס' התכנון : 85-3-80

י.א.א.א.

משרד המבנים נחוז ירושלים  
תק.מס.מ.ה.ב.ה.תשכ"ה-1965

מס' התכנון : 383

מס' התכנון : 85-3-80

י.א.א.א.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

מס' התכנון : 383

החליטה בשיבתה מיום 27.12.87

להליך על אשור התכנית הנ"ל להסדרה  
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

י.א.א.א.