

תהליכי תכנון ובניה (הוראת שעה-התש"ן 1990)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ/ 2954 ג'

שינוי מס' 29/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2954 א'

שינוי מס' 6/94 לתכנית המתאר עמ' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה)

שינוי מס' 2/94 לתכנית מס' 2823 א'

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1884

שינוי מס' 2/94 לתכנית מס' 2598

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 4440

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' במ/ 2954 ג', שינוי מס' 29/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2954 א', שינוי מס' 6/94 לתכנית המתאר עמ' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה), שינוי מס' 2/94 לתכנית מס' 2823 א' שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1884, שינוי מס' 2/94 לתכנית מס' 2598, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 4440. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 22 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-3 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של הזיתות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי למגרשים חדשים מס' 1,2,3,4, ו-5; הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 235 דונם.

5. מקום התכנית:

דרום מזרח ירושלים, השטח הידוע כשטח "מחנה אלנבי", בין הרחובות דרך חברון במערב, רח' אלבק ורח' שמואל לופו במזרח, רח' נעמי בצפון ומרכזיית הטלפונים של תלפיות בדרום.

גוש: 30001 חלקה: 95 (חלק)

גוש: 30112 חלקות: 48,47,40,39 (חלק), 60

גוש: 30113 חלקות: 8,7,6,5,4,3,2,1 (חלק), 11,10,9

גוש: 30114 חלקות: 1,53,54,55,56,57

גוש: 30136 חלקות: 8 (חלק), 6 (חלק),

גוש: 30152 חלקות: 90 (חלק), 10 (חלק), 7 (חלק), 2 (חלק),

11 (חלק),

גוש: 30188 חלקות: 19,20,21,22,23,24,25,30

שטח בין קואורדינטות אורך: 171.000 / 172.000

לבין קואורדינטות רוחב: 130.000 / 128.000

6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מלונות ונופש לאזור מגורים 2, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבנין ציבורי ולדרך.
2. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 2, לשטח למוסד, לשטח לשימוש משולב של מסחר ומוסד, לשטח לתחנת טרנספורמציה, ולדרך.
3. שינוי יעוד שטח משטח ספורט, לאזור מגורים 2, לשטח למוסד ולדרך.
4. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
5. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 2, לשטח לחניה ציבורית מגוננת ולדרך.
6. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 ולדרך.

7. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח לבנין ציבורי לאזור מגורים
 2, לאזור מגורים 1, לשטח למוסד, לשטח מלונאות, לשטח לתחנת תידלוק, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לשמוש משולב של מסחר ומוסד.
8. שינוי יעוד שטח משטח לשמוש משולב של מסחר ומוסד לשטח לתחנת תידלוק ולדרך.
9. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך.
10. קביעת יעוד שטח לדרך.

- ב. קביעת בינוי ופיתוח להקמת בנייני מגורים לאורך דרך חברון ורח' אלבק, בהתאם לנספחי הבנוי.
- ג. קביעת הוראות בנוי להקמת בנייני ציבור ומוסדות הכוללים את השימושים הבאים: בית ספר מקיף, מועדון נוער, בתי כנסת, גני ילדים, ובית אבות.
- ד. קביעת הוראות להקמת בית מלון בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספחי הבנוי.
- ה. קביעת הוראות להקמת תחנת תידלוק בשטח מגרש חדש מס' 34.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטחי המגרשים המיועדים לבניה, לרבות שטחי בניה מירביים קוי בנין מירביים, מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, הדרכים והמעברים הציבוריים להולכי רגל.
- ח. ביטול דרכים קיימות/מאושרות, הרחבת דרכים קיימות מאושרות, התוויית דרכים חדשות וקביעת שטחים לחניה פרטית ולחניה ציבורית.
- ט. קביעת הוראות להקמת תחנות טרנספורמציה.
- י. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- יא. קביעת שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם למעט הוראות חלוקה.
- יב. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- יג. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- יד. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/2954 ג' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין והן 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.

9. אזור מגורים 2: השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול הם אזור מגורים 2 וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. בשטחי מגרשים חדשים מס' 4, 3, 2, ו-5 תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3, ובהתאם להוראות המפורטות להלן. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם בגדר הנחיה בלבד אך מחייבים בנושאים הבאים:
- מס' קומות מירבי, קוי בנין מירביים, מפלס ה-0.00. וגובה בניה מירבי (בכפוף לאמור בסעיף (ב) להלן), נסיגות והדגשים ורטיקליים בחזית שלאורך דרך חברון.
- ב. מס' הקומות המירבי יהא 7 קומות. גובה הבניה בכל מקרה לא יעלה על 21.0 מ' ממפלס הקרקע הסופי. מפלס ה-0.00 יהא כמפורט בנספחים מס' 1-3, תותר סטיה של ± 1.00 מטר מהמצוין בנספחים, כאמור לעת מתן היתר הבניה.
- ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן: קוי בנין לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קוי בניה לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ד. שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' יחידות דיור מירבי	מס' שטחי בניה מגרש מירביים במ"ר								
	סה"כ	שטחים עיקריים				סה"כ	חלקי שירות		סה"כ
		מתחת למפלס	מעל למפלס	מתחת למפלס	מעל למפלס		ה-0.0	ה-0.0	
42	7,555	3,500	1,000	2,500	4,055	4,055	-----	2	
112	23,250	11,000	2,200	8,800	12,250	12,250	-----	3	
112	21,925	9,675	2,200	7,475	12,250	12,250	-----	4	
64	13,450	6,375	1,275	5,100	7,075	7,075	-----	5	

הערות לטבלה: - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1990.

- ה. ישמרו הנסיגות בחזית כלפי דרך חברון וההדגשים הורטיקליים בחזיתות הבנינים שלאורך רח' דרך חברון, כמפורט בנספחים מס' 1-3, לעת מתן היתרי הבניה בשטח.
- ו. הבניה בכל מגרש ומגרש תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר כל בניה בשלבים.
- ז. תנאים למתן היתרי בניה, ושלבי ביצועם-ראה סעיף 16 להלן.
- ח. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ט. השטחים בתחום המגרשים המיועדים לבניה והצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע, הם שבילי גישה עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש ותירשם על כד הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום המגרש המיועד לבניה ועל חשבונם וכתנאי למתן היתרי בניה בשטח. פיתוח השטחים כאמור ואחזקתם יהיו באחריות מגישי הבקשה להיתר בתחום המגרש ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובכפוף לאמור בסעיף 16 (ג) להלן.

10. אזור מגורים 1: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד הם אזור מגורים 1 וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. בשטחי מגרשים חדשים מס' 14,15,16,17,18,19, תותר הקמת בניני מגורים.
- ב. קוי הבנין המירביים בכל מגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים ומס' יח"ד המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' יחידות	מס' דיור מירבי	שטחי בניה					
		מגרש מירביים (במ"ר)			שטחים עיקריים		
		סה"כ	חלקי שירות		סה"כ		
			מעל	מתחת	מעל	מתחת	
			למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	
		סה"כ	ה-0.0	ה-0.0	סה"כ	ה-0.0	ה-0.0
55	9,650	3,900	1,325	2,575	5,750	5,750	14
6	1,040	440	140	300	600	600	15
6	1,130	480	155	325	650	650	16
6	1,210	510	160	350	700	700	17
6	1,150	480	155	325	670	670	18
6	1,110	470	145	325	640	640	19

- הערות לטבלה: - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1990.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 14 הוא אישור תכנית בינוי כוללת למגרש בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית.
- תותר הקמת שלושה בניני מגורים בשטח מגרש חדש מס' 14.
- ד. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ה. תנאים למתן היתר בניה והוראות ביצוע - ראה סעיף 16 להלן.

11. שטח לשימוש משולב של מסחר ומוסד: השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום ואפור לסרוגין הם שטחים לשימוש משולב של מסחר ומוסד וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- א. יעוד השטח כפי שנקבע במגרשים חדשים מס' 25, 27, 28, נועד לאפשר גמישות בקביעת השימושים בעתיד, אם ע"י שלוב של שני השימושים מסחר ומוסד גם יחד או קביעת שימוש בלעדי.
- ב. השימושים המותרים בשטחי המגרשים כאמור הם מוסדות, מסחר ומשרדים. לא יותרו מוסדות החינוך.
- ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 2 ובכל מקרה לא יעלה על 21.0 מ' ממפלס הקרקע הסופי. מפלסי ה-0.00 יהיו כמפורט בנספח מס' 2.
- ד. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
קוי בנין לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קוי בניה לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט. בקו נקודתיים בטוש אדום.
- ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שטחים עיקריים			חלקי שירות			סה"כ (במ"ר)		
	מתחת	מעל	(במ"ר)	מתחת	מעל	(במ"ר)	מתחת	מעל	סה"כ (במ"ר)
	למפלס	למפלס		למפלס	למפלס		למפלס	למפלס	
	ה-0.0	ה-0.0	סה"כ	ה-0.0	ה-0.0	סה"כ	ה-0.0	ה-0.0	סה"כ
25	8,375	8,375	8,375	5,580	1,675	7,255	5,580	10,050	15,630
27	8,363	8,363	8,363	5,575	1,672	7,247	5,575	10,035	15,610
28	6,985	6,985	6,985	4,650	1,395	6,045	4,650	8,380	13,030

- הערות לטבלה: - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב 1990.
- ו. הנחיות לבינוי לחזיתות הבניינים במגרשים חדשים מס' 27 ו-28, הפונות לכביש הרכס:
- קו בנין המסומן בתשריט והפונה לכביש הרכס הינו קו בנין מחייב. לא תותר סטייה מקו בנין זה ו/או כל נסיגה ממנו.
- החזית הפונה לכביש הרכס תהא רצופה לאורך כל הקומות. עקרונות עיצוב מפורטות יקבעו לעת מתן היתר הבניה ע"י מהנדס העיר.
- ז. לא תותר התקנת דודי שמש וקולט שמש על הגג.
- ח. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ט. השטח הצבוע בתשריט בקוים שתי וערב, בשטח מגרש חדש מס' 25 הוא שטח של חניה פרטית.
- י. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
- יא. תנאים למתן היתר בניה והוראות ביצוע - ראה סעיף 16 להלן.
- יב. ראה סעיף 9 (ט) לעיל.
12. שטח למלונאות: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות הבבאות:
- א. תותר הקמת בית מלון בשטח מגרש חדש מס' 1. לא תותר בנית מלון דירות.
- ב. הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-3 ובהתאם לקוי הבנין המפורטים להלן:
- קוי בנין לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט, בקו נקודה בטוש אדום. קוי בניה לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט. בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא 7 קומות. גובה הבניה המירבי בכל מקרה לא יעלה על 27.0 מ' ממפלס 0.00. מפלס ה- 0.00 יהא כמפורט בנספחים מס' 1-3. תותר סטייה של ± 1.0 מ' מהמצויין בנספחים, כאמור, לעת מתן היתר הבניה.
- ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה עיקריים במ"ר		חלקי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)	
מתחת	מעל	מתחת	מעל	מתחת	מעל
למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס
ה-0.0	ה-0.0	סה"כ	ה-0.0	ה-0.0	סה"כ
130	3,900	4,030	3,025	805	3,830
				3,155	4,705
					7,860

הערות לטבלה: - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1990.

- ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ו. תנאים למתן היתר בניה והוראות ביצוע - ראה סעיף 16 להלן.
- ז. הוראות בנוי לגבי החזיתות במגרש חדש מס' 1 יהיו כדלקמן:
 החזית הצפונית הפונה לשטח הירוק וכן החזית הפונה לעיר העתיקה יבנו על-פי המפורט בנספחים 1,2,3 החזית הדרומית הפונה למגרש מס' 2 והרחוקה פחות מ-3 מטר מגבול מגרש מס' 2- תבנה ללא חלונות עד לגובה של שתי קומות.
- ח. לא יבוצע שילוט בקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

13. שטח למוסד: השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה

הם שטחי מוסדות וחלות על שטחים אלה ההוראות הכאות:

א. השימושים המותרים בשטחים אלה הם כמפורט להלן:

בשטח מגרש חדש מס' 9 - מוסד כלל עירוני למטרות:

א. תרבות תכנון מוזיאון.

ב. חברה-כגון: מתנ"ס.

ג. שירותים קהילתיים- כגון: מעון

יום לקשיש, מרכז למתן שירותים

לאוכלוסיה מוגבלת.

בשטח מגרש חדש מס' 10 - מרכז עדתי.

ב. הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקוי

הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

מודגש בזאת כי נספחי הבנוי הינם בגדר הנחיה בלבד אך

מחייבים בנושאים הבאים: מס' קומות מירבי, קוי בנין

מירביים, מפלס ה-0.00 (בכפוף לאמור בסעיף (ג) להלן),

גובה בניה מירבי.

ג. מס' הקומות המירבי יהא כמפורט בנספחים ובכל מקרה לא יעלה

על 21.0 מ' ממפלס הקרקע הסופי. מפלס ה-0.00 יהא כמפורט

בנספחים 1-2. תותר סטיה של ± 1.00 מ' מהמצוין בנספחים,

כאמור, לעת מתן היתר בניה.

ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס'	שטחים עיקריים במ"ר		חלקי שירות במ"ר		סה"כ במ"ר	
	מתחת	מעל	מתחת	מעל	מתחת	מעל
חדש	ה-0.00	ה-0.00	ה-0.00	ה-0.00	ה-0.00	ה-0.00
9	3,285	3,285	650	650	3,935	4,585
10	1,490	1,490	300	300	1,790	2,090

הערות לטבלה: - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1990.

- ה. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- ז. ראה סעיף 9 (ט) לעיל.
- ח. תנאים למתן היתרי בניה - ראה סעיף 16 להלן.

14. שטח לבניני ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם

שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטחים אלה הם כמפורט להלן:

בשטח מגרש חדש מס' 6 - בית אבות עירוני.

בשטח מגרש חדש מס' 7 - בית כנסת.

בשטח מגרש חדש מס' 8 - שתי כיתות גן ילדים.

בשטח מגרש חדש מס' 29 - בית ספר מקיף.

בשטח מגרש חדש מס' 30 - מועדון נוער.

ב. הבנוי יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם

לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

מודגש בזאת כי נספחי הבנוי הינם בגדר הנחיה בלבד אך

מחייבים בנושאים הבאים: מס' הקומות המירבי, קוי בנין

מירביים, מפלס ה-0.00 (בכפוף לאמור בסעיף (ג) להלן),

וגובה בניה מירבי.

ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות למעט במגרש

חדש מס' 6 שבו מס' הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספחים ובכל מקרה לא

יעלה על 21.0 מ' ממפלס הקרקע הסופי. מפלס ה-0.00 יהא

כמפורט בנספחים מס' 1-2, 1 תותר סטייה של ± 1.00 מ'

מהמצויין בנספחים כאמור לעת מתן היתר הבניה.

ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שטחים עיקריים (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)		סה"כ במ"ר	
	מתחת	מעל	מתחת	מעל	מתחת	מעל
	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס	למפלס
	הקרקע	הקרקע	הקרקע	הקרקע	הקרקע	הקרקע
	ה-0.0	ה-0.0	סה"כ	ה-0.0	ה-0.0	ה-0.0
6	7,075	7,075	2,465	1,415	1,050	8,490
7	1,560	1,560	545	310	235	1,870
8	1,200	1,200	420	240	180	1,440
29	23,140	23,140	8,100	4,630	3,470	27,770
30	1,015	1,015	350	200	150	1,215

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1990.

ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

ו. תנאים למתן היתר בניה והוראות ביצוע ראה סעיף 16 להלן.

ז. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות), אסורה.

ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראת

חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980

ט. ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

15. שטח לתחנת תידלוק: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת תידלוק וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית מתאר ארצית ת.מ.א. 18 וההוראות הבאות:

א. תותר הקמת תחנת תידלוק מדרגה א' בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית ת.מ.א. 18, קרי: תחנת תידלוק שנועדה לספק דלק לרכב שמשקלו הכולל, המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון. לא תותר הקמה והפעלה של מזנון ו/או קיוסק ו/או כל מבנה מסחרי אחר.

ב. שטחי הבניה המירביים להקמת תחנת התידלוק יהיו 100 מ"ר מתוכם 80 מ"ר מהווים שטחים עיקריים ו- 20 מ"ר מהווים שטחי שירות.

ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותת הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים התש"מ - 1980.

ו. לא יבוצע תידלוק לכיוון המדרכה שבדרך חברון.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תיבנה גדר לאורך התחנה שתחצוץ בין מגרש חדש מס' 25 לשטח תחנת התידלוק.

ח. ראה תנאים למתן היתר בניה - סעיף 16 להלן.

16. תנאים למתן היתרי בניה: א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1, 2, 3 ו-4 הוא הגשת חוות דעת אקוסטית בדבר השפעת הרעש הצפוי מרח' דרך חברון על הבנין שיבנה בשטח המגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור האגף לאיכות הסביבה. במידה שעוצמת הרעש תעלה על המפלס המירבי המומלץ, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים כגון: קיר מחסום או טיפול בחזיתות הבנין כדי להפחית את הרעש מתחת לרמה המותרת המומלצת. מסקנות חוות הדעת כאמור, והפתרונות המוצעים בה, יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא יינתן טופס 4 עד לביצוע בפועל של דרישות האגף לאיכות הסביבה וקבלת אישורו על כך.

ב. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1, 6, 9, ו-10 הוא הגשת חוות דעת בדבר השפעות רעש צפויות ממערכות מכניות ומפעילות מתוכננת בבנין המוצע בשטח המגרש, על בניני המגורים הסמוכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור האגף לאיכות הסביבה. מסקנות חוות הדעת כאמור, והפתרונות המוצעים בה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא ינתן טופס 4 עד לביצועם בפועל לשביעות רצון האגף לאיכות הסביבה.

ג. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום המגרש, כאמור, ושל פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, של הדרכים ושל המעברים הציבוריים הגובלים בו, ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש המיועד לבניה ועל חשבונם, לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיזון תאורה, מתקני משחקים, חומרי בניה, שילוט וכדומה הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח בפועל, הן בתחומי המגרש המיועד לבניה והן בתחומי השטחים הפתוחים הציבוריים, הדרכים והמעברים הציבוריים הגובלים בו, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות הקיימים והחדשים (כולל רח' דרך חברון) וחיבורם למערכת ההשקיה, יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר בתחום המגרש המיועד לבניה כאמור, ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא ינתן טופס 4 לבנין אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח המגרש ובשטחים הגובלים לו כאמור, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר. אחזקת השטח שבתחום המגרש המיועד לבניה תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים והמעברים הציבוריים כאמור, לרבות הוצאות המים, תהא באחריות ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר

במגרש המיועד לבניה והגובל בהם וזאת במשך שנה מיום מתן טופס 4. לאחר תום השנה כאמור, תהא אחזקת השטחים כאמור, בידי עיריית ירושלים.

- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה אליו ושל הסדרי החניה בו, לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע כביש הגישה למגרש הבניה במלואו ולאחר התקנת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לשביעות רצון אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה תיאום עם אגף התברואה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להודיע מיידי לרשות העתיקות ולפעול כמתחייב מחוק העתיקות תשלח - 1978.
- ח. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם חברת החשמל ראה סעיף 26 להלן.
- ט. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת תידלוק מגרש חדש מס' 34 הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
- י. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר פתרונות החיבור של הבניין המוצע למערכות ביוב קיימות ו/או חדשות ובדבר הצורך בהטיית קוי ביוב קיימים ו/או שיקומם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- הטיית קוי ביוב קיימים, במידת הצורך, תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הביוב. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

- יא. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:
- תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות חניה.
 - תכנון והצבת מערכות לגלוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלים.
 - הפעלת החניונים ואחזקתם.
 - תכנון דרכי מילוט, חדרי מדרגות, פרוזדורים ופתחי יציאות ויציאות חירום.
 - תכנון שילוט לדרכי מילוט.
 - תכנון וביצוע תאום מפרידים עמידים אש.
 - תכנון והכשרת דרכי גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבניה.
 - תכנון מערכות האנרגיה לרבות התקנת מיכלי דלק/גז.
 - הגשת תכנית בטיחותית עם פירוט הוראות בטיחות בפני שריפות.
- יב. ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

17. שטח פתוח ציבורי ושטח פתוח ציבורי ו/או הרחבת דרך:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות המפורטות להלן.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וחול לסירוגין הוא שטח פתוח ציבורי ו/או הרחבת דרך וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים ולגבי דרכים תותר בשטח זה (מגרש חדש מס' 20) הרחבת רח' דרך חברון בעתיד.
- ג. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטחים כאמור בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, ישולבו אלמנטים הקשורים בארכיאולוגיה ובהיסטוריה של המתחם בתיאום עם עיריית ירושלים ורשות העתיקות.
- ד. פיתוח השטחים ואחזקתם - ראה סעיף 16(ג) לעיל.

18. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור
ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

19. מבנה להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה
ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל
תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
בנינים הקיימים על שטח של יותר ממגרש אחד יהרסו ע"י
מגישי הבקשה להיתר הראשון בשטח כאמור שינתן ועל
חשבונם.

20. שטח שהתכנית אינה חלה עליו למעט הוראות חלוקה: השטחים המצויים בתוך
תחומי התכנית והמותחמים בקו שחור ע"ג התשריט הם
שטחים שהוראות תכנית זו אינן חלות עליהם למעט הוראות
חלוקה חדשה כאמור בסעיפים 24 ו- 25 להלן.

21. חניה :

- א. השטחים המסומנים בתשריט בקוים שתי וערב ברקע חול/אדום הם
שטחים לחניה ציבורית.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי
וערב ברקע הם שטחים לחניה ציבורית מגוננת.
- ג. פיתוח השטחים כאמור, בסעיפים (א), (ב) ו-(ג) לעיל יהא
בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף להוראות המח' לשיפור פני העיר,
ראה סעיף 16 (ג) לעיל.
- ד. 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.
- ה. החניה בשטחי המגרשים החדשים מס' 1, 2, 3, 4, 5 תהא חניה
תת קרקעית.
- ו. ראה סעיף 16 (ד) לעיל.
- ז. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול או אפור וכתום לסירוגין
עם קוים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים לחניה פרטית.

22. דרכים:

- תנאי 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 בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. ראה סעיף 17 (ב) לעיל.
- ה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ו. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי וערב הם דרכים משולבות.
- ז. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חילופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.
- ח. פיתוח שטחי הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיף 16 (ג) ו-(ד) לעיל.
- המעברים הציבוריים ירוצפו באבן טיבעית וישולבו בהם מעקות ותאורה תוך מתן גישה לנכים ולעגלות ילדים המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת.

23. הפקעה:

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

24. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ניתן להגיש תכנית לצרכי רישום בשלבים לחלקים מתוך התכנית חלוקה.

25. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחיק. 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. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.
ד. 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.

26. תחנת שנאים: א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה בכל מנרש המיועד לבניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי בתוך תחומי המגרש.
השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול הם שטחים להקמת תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לאישור רשויות התכנון.

27. 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

28. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

29 קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

30. תשתית: מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין / מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4. כל חיבורי התשתית - מיס חשמל טלפון גז ודלק - יהיו תת קרקעיים.

31. תחילת ביצוע התכנית: בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

רחוב בן יהודה 34 ירושלים

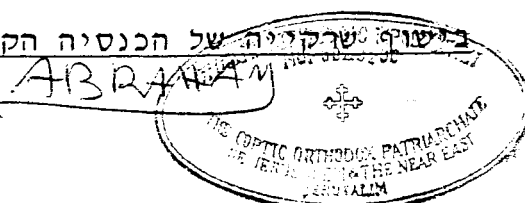
טלפון: 02-254121

עמית אברמוביץ
סגן אדריכל מחוז
מחוז - מחוז ירושלים

31/10/85

ב-ישראל שרקליה של הכנסיה הקופטית ירושלים

Coptic Orthodox Patriarchate
P.O.B 14006 Old City Jerusalem 02-284405



ויינפלד אברהם ת.ז. 30158

רחוב כרמון ירושלים 02-6523573

ויינפלד נחום ת.ז. 251752

רחוב החלוץ 11 ירושלים 02-6540579

ויינפלד זיוה ת.ז. 16804

רחוב כרמון 12 ירושלים 02-6523573

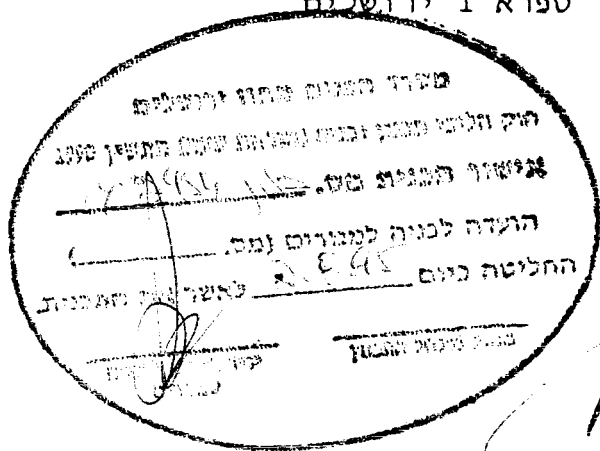
חניה שחר ת.ז. 9376

רחוב אפטר 6 תל אביב 03-6994448

עירית ירושלים

כיכר ספרא 1 ירושלים

חתימת המתכנן:



דוד קאסוטו אדריכלות ובנין ערים בע"מ

רחוב הלל 16 ירושלים

טלפון: 02-251158

02-251168

קאסוטו
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
הלל 16 תל 251158