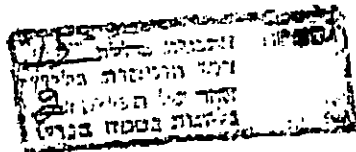


חוק הליכי הכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990

ג'רוב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1973 א'

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1973 ושינוי מס' 1/90 לתכנית 3235
(שינוי תכנית מיתאר מקומית)



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מס' 1973 א' שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1973 ושינוי מס' 1/90 לתכנית 3235 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 13 דפי הוראות בסתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: תשריט).
וכן 2 גליונות של נספחי חתיכים הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1 ו-2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הגבול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : ב- 1355 דונם .
5. מקום התכנית : אפרון ירושלים, צפונית לרמות אשכול ומזרחית לרמות אלון השטח הידוע כרכס שועפט.
גוש 30616: חלקות 7, 10, 13, 14, 17, 18, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 35
וחלק מחלקות: 8, 9, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 22, 24, 25, 30, 41, 42
וחלק מגושים אדעיים (בלתי מוסדרים) 30544, 30546, 30597, 30548.
שטח כיון קוארדינטות: אורך 169625-172000 וכיון קוארדינטות רוחב 134750-136250
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א). שינוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי - מרכז ספורט לאזורי מגורים, לשטח למסד, לשטח לבנין צבורי, לשטח לשמושים מעורבים, לשטח למסוף אוטובוסים, לשמורת טבע, לשטח ספורט, שטח פתוח צבורי.
(ב). קביעת בינוי, הוראות בניה וקביעת מבני תכנון.
(ג). קביעת שטח הבניה המירבי, מספר חקומות המירבי ומספר יחידות חדיור המירבי בכל מגרש.
(ד). התווית דרכים חדשות.
(ה). חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לת מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1973 א' זו.
8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות סכל האמור ומכל המצויין הן כדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים 2 מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים על חרקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הכאות:
(א). היקף הבניה למגורים - שטחי הבניה המירביים בכל מגרש, מספר יחידות הדיור המירבי וכן מספר הסומות המירבי יחלו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 33 להלן.

- (2) .נספחים מס' 1 ו-2 הינם נספחי בינוי (חתכים) מנחים, אולם מחייבים בכל הקשור למספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך ומידות מפורשות הישומות בחתכים. לצוילן שמספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות בשעור חצי קומה (1.5 מ'). הגבהים וגבהי פני הקרקע הסופיים הם מנחים ויכול שישתנו לעת חכמת תכניות בינוי ופתוח כאמור בסעיף (ד) לחלן.
- (3) .בנוסף למספר הקומות המסומן בנספחי הבינוי והמצויין בטבלה שבסעיף 33 שלהלן - תותר כנית חדר על הגג שיהיה צמוד ויהיה חלק בלתי נפרד מהלירח שמתחתיו, שטח החדר כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 30 מ"ר והוא לא נכלל בשטח חבניה ומירכי בטבלה שלהלן. לא תותר החקבת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלו. בכנינים מדורגים החדר על הגג יהיה בנטיגה, בהתאמה לדרוג בבנין.
- הוראות חכמת המיתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות על שטח זה.
- (4) .ככל מגרש יותרו לכל היותר בניית שלשה בנייני מגורים ומספר יח"ד במגרש לא יעלה על 20 יח"ד. במידה ויהיו יותר משלשה בנייני מגורים ו/או יותר מ-20 יח"ד במגרש אחד תחויב חלוקת משנה של המגרש לעת חכמת תכניות לצרכי רישום.
- כבנין מגורים ייחשבו כל הדירות הקשורות לחדר מדרגות אחד וכניסה אחת להוציא קוטג'ים סוריים בתם יותרו יותר משלש כניסות בבית אחד.
- (ב) .קוי בנין לאזור מגורים 2 מיוחד יהיו כדלקמן:
קו בנין קדמי - לפי הרישום על הדרך.
קו בנין אחורי - 5 מטר אם לא סומן אחרת בתשריט.
קו בנין צדדי - אפס אם לא סומן אחרת בתשריט.
בתכניות בניו ופתוח למבני שלם - לפי סעיף 9 (ד) להלן.
לפורטו שתרוכזת קוי בנין צדדיים ואחוריים כחזיתות ובחתכים. תותר חריגה מעבר לקו הבנין, לזיזים מרפסות וחלקי בנין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה ומקלטים.
- (ג) .ניתן להיחבא אישור הועדה לבניה למגורים (כאמור בסעיף ד' להלן) ובלבד שתקבל אישור מ.מ.ל. לכך לשנות את מספר יח"ד ושטח בניית המירבי במגרש על ידי קיזוז בין מגרשים באותו מבני. בתנאי שסך כל יחידות הדיור וגובה בנין מירבי בשטח בניה במבני לא יגדלו.
- (ד) .תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבני שלם (המצויין בטבלה בסעיף 33 להלן) המבוססת על תכנית מדידה מצביה של מודד מוסמך בקנ"מ שלא לפחת מ-1:500. תכנית בינוי ופתוח תכלול בספח שיוך הבית, העמדת בניינים צורתם וגובהם, מתקני חבראה, קירות תומכים, טלסות גן, פיתוח השטח, בנייני סרנספורמציה וכדומה וכן אפשרות בנית מרפסות סוכת במידה ויוגשו בחיתרי הבניה.
- לודגש שהיתרי בנית בשטח ותכנית לנתגו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר על ידי הועדה לבניה למגורים לה. חוק הליכי חכנון ובניה (הוראת שעה תש"ן 1990).
- (ה) .ול"ל תהיה רשאית, לעת אישור תכניות הבינוי למבני, להתיר הגדלת מספר יחידות הדיור בכל מגרש בשיעור של עד 10% כאם תשוכנע כי קיימים צרכי ציבור מספיקים ומקומות התניה הדרושים בהתאם לתקן, ובלבד שלא יהיה בהגדלה האמורה כדי לתגדיל את שטחי הבניה ומספר הקומות המירביים באותו מגרש כפי שנקבע בתכנית זו.
- (ו) .תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הוראות סעיף 21 לחלן.

: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים על הרקע מותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 מיוחד המיועד לבניה צמודת קרקע וחלות על שטח זה ההוראות שבסעיף 8 דלעיל למעט האמור בסעיף 9 (א)(3)

: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א). לא תותר בניה בשטח זה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה למגרשים וגספחי בניוי ופחוח לרבות הנחיות עיצוב, הוראות בניה, הוראות סעיף 21 (ב) להלן וכיו"ב.

(ב). גודל מגרש חד-משפחתי לא יפחת מ-500 מ"ר וגודל מגרש דו-משפחתי לא יפחת מ-600 מ"ר.

(ג). אחוזי הבניה המיזביליים יהיו 50% משטח המגרש נטו והם יכללו את כל השטחים הבנויים לרבות מרפסות מקורות, למעט מקלט תקני וחניה תיקנית מקורה.

: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א). השמושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

שמושים מותרים	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש
בית כנסת	0.48	601
גן ילדים+בית כנסת	1.60	602
בית ספר (בנות)	6.88	603
מעון יום	1.57	604
מעון יום	1.14	605
גן ילדים+בית כנסת	1.26	606
ביל"ס ת"ת (בנים)+בית כנסת	4.87	607
בית כנסת+מקוה	0.81	608
מועדון נוער+טיפת חלב	1.15	609
ביל"ס בנים (ת"ת) מועדון נוער	5.00	610
בית כנסת	0.71	611
בית כנסת	0.67	612
גן ילדים+בית כנסת	1.21	613
ביל"ס (בנים) ת"ת + בכ"נ	3.72	614
בכ"נ+גן ילדים+מקוה	2.36	615
ביל"ס בנות+בכ"נ	7.27	616
בית כנסת	0.85	617
מועדון נוער	0.78	618
מעון יום	1.28	619
בכ"נ+מקוה	1.42	621
מועדון נוער	0.70	622
מעון יום+גן ילדים+בכ"נ	2.68	623
ביל"ס בנים (ת"ת)+בכ"נ	6.12	624
גן ילדים+בכ"נ	1.42	625
מעון יום	1.56	626
ביל"ס (חילנוך מיוחד)	2.50	627
בכ"נ+מקוה	0.72	628
מעון יום	1.10	629
ביל"ס (בנים) ת"ת	6.90	630
בית כנסת	0.51	631
גן ילדים + בכ"נ	1.48	632
ביל"ס (בנות) + בכ"נ	8.11	633
בית כנסת	0.57	634
ביל"ס+גן ילדים+בכ"נ	9.17	635
ביל"ס (בנים) ת"ת + בכ"נ	3.70	636
מועדון נוער	0.49	637

בנוסף לשמושים המותרים המפורטים לעיל רשאית הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, להתיר שמושים נוספים ששולבם הספציפלי במגרש יקבע בהיתר הבניה ולאשר כאמור ע"י הועדות.

- (ב). במגרשים ה מיועדים לבית כנסת בלבד תותר גם בניה מקוה קטן בקומת מרתף ובשטח של עד 100 מ"ר.
- (ג). אחוזי הבניה המירביתם יהיו 100% משטח המגרש.
- (ד). קוד הבנין יהיו כמסומן בתשריט. במקום בו לא סומן קו בנין בתשריט יותר קו בנין אפס.
- (ה). תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בנינוי ופיתוח למגרש שלם כמפורט בסעיף 9 (ד) לעיל והלא תכלול את כל השמושים המותרים כהתאם לסעיף 12 (א) לעיל.
- בתכנית בנינוי ופתוח כאמור ניתן יהיה לשלב בבנין אחד מספר שמושים.
- (ו). ראה סעיף 21 (ה). להלן.

13. שטח למוסד

- : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כזה הוא שטח למוסד וחלות עליו ההוראות הבאות:
- (א). השמושים המותרים יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
- (ב). אחוזי הבניה המירביתם יהיו 100% והם כוללים את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תקני חד-תכליתי וחניה תיקנית תת-קרקעית.
- (ג). קוד הבנין יהיו כמסומן בתשריט. במקומות בהם לא סומן קו בנין יותר קו בנין אפס.
- (ד). תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בנינוי ופיתוח.
- (ה). ראה סעיף 21 (ה) להלן.

14. שטח לשמושים מעורבים

- : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, מקווקו בקוים אלכסוניים ומותחם בחום כזה הוא שטח לשמושים מעורבים וחלות עליו ההוראות הבאות:
- (א). השמושים המותרים הם שמושים שכונתיים ועירוניים כגון: מרכז קהילתי, מרפאות, שרותים עירוניים, מגורי קשישים, אכסניה ומסחר.
- (ב). אחוזי הבניה המירביתם הם 150% והם כוללים את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תיקני חד-תכליתי וחניה תיקנית תת-קרקעית.
- (ג). קוד הבנין המירביתם הם 0 בכל צדדי המגרש.
- (ד). מספר הקומות המירבי הוא 3 קומות.
- (ה). תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בנינוי ופיתוח אחת למגרשים 800,512, 801 ו-802 בהתאם להוראות סעיף 9 (ד) לעיל, אשר תפרט את השימושים בבניינים.
- (ו). לעת אישור תכנית הבנינוי והפיתוח כאמור בסעיף ו' לעיל, תוגש חוות דעת סביבתית בנושא מטודלי רוח.
- (ז). ראה סעיף 21 (ב) להלן.

15. שטח פתוח ציבורי

- : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות הבאות:
- (א). בשטח פתוח ציבורי תותר בניה מתקנים הנדסיים, מבני אחזקה ושרות כגון: מבני טרנספורמטרים, מרכזוני דואר וכיו"ב.
- (ב). במגרש חדש מס' 534 תותר הקמת מבנה מאגר מים כמסומן בתשריט ובתנאי שיתקבל תותר בניה על"י חוועיה המקומית.
- (ג). במגרש חדש מס' 512 יותר הקמת מבנה ארכיטקטורלי - מגדל בגובה של עד 20 מ' בהתאם להנחיות נספח מס' 2 ולפי תכנית בנינוי ופתוח בהתאם להוראות סעיף 14 (ח).
- (ד). ראה סעיף 21 (ד) להלן.

16. שמורת טבע

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קוים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק כהה הוא שמורת טבע וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שמורת טבע. לותרו בו עבודות ילעור וגינון ככן סלילת דרכי יער באישור הועדה המקומית. (ראה סעיף 21 (ה) להלן.

17. שטח ספורט

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום כהה הוא שטח ספורט וחלות עליו החוראות הבאות:
(א). בשטח זה תותר הקמת מגרשים ומתקני ספורט, בריכות שחיה, אולם ספורט ומבני שירות לנ"ל.
(ב). אחוזי הבניה המירביים יהיו 25% משטח המגרש והם כוללים את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תקני חד-הכליתי וחניה חיקנית מקורה.
(ג). תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופתוח למגרש שלם בהתאם להוראות סעיף 9 (ד) לעיל.
(ד). ראה סעיף 21 (ב) להלן.

18. מעבר מקורה

השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב על הרקע הוא מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור ותושם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.

19. חזית מסחרית

(א). החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית. בתכנית בנוי ופתוח למבני שלם ספורט נושא השלוט בחזית המסחרית.
(ב). לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני לדרושלים, שללוס התשי"מ 1980.

20. שטח למסוף אוטובוסים

השטח הצבוע בתשריט במסומן אלכסוניים בצבעים אפור ולכן לסרוגין הוא שטח מסוף לאוטובוסים. תותר בו בניה ביתן שרות לנהגים כשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכפוף להוראות לפדטי בנין שבסעיף 27 שלחלן.

21. שלבי בצוץ

(א). בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (תוראת שעה) התשי"ו-1990, תחילת ביצועה של התכנית תחשבה תחילתן של עבודות הפתוח, לרבות עבודות עפר, לצורך בניה 20% ממספר יחידות הדיור שעפ"י התכנית.
(ב). לא ינתן היתר לביצוע עבודות התשתית אלא אם ניתן היתר כניה לשם ביצוע מוסדות החינוך כנדוש על פי התקנים של משרד החינוך והתרבות, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
(ג). לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים כשטח תכנית אלא אם הוחל בביצוע מוסדות החינוך כאמור לעיל.
(ד). לא ינתן אישור לאיכלוס בנין מגורים ו/או תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר שהושלם ביצועם של מופדות החינוך כאמור לעיל ובצוע בענין של פיתוח וגינון השטח הפתוח הצבורי המסומן ע"י בעלי הזכות במקרקעין.
(ה). לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות הפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודמי האדמה והפסולת הכניה לאתר שאושר ע"י הועדה המחוזית. ושתנתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר.
קודם תחלת עבודות הבניה ותחמירה במגרשים הגובלים בשטח פתוח ציבורי ובשמורת טבע יבנה קיר תומך כחלק התחתון של המגרשים למניעת חרדרות לבוין המדרון. ולמניעת מגיעה בעבודות הפתוח לבופש פעיל שבוצעו ע"י קק"ל בשטח שמורת הטבע. הוראת זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע הפירה או בניה.
(א). תותר זכות מעבר לשלימש הרבים בחגיות פרטיות לרבות התקנת מערכות תשתית עירוניות.

22. חניה

(ב). הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
(ג). כשטח הדרכים יותרו מקומות חניה והם יחושבו במסגרת תקו החניה כפי שיקבע בתכנית בינוי ופתוח שעל פי סעיף 9 (ד) לעיל.

23. דרכים

- : תוראי הדרכים ורוחבן יהיה 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) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדום/חול וירוק לסרוגין הם שטחים לדרכים ואו עצוב נוף.
- (ד) במקום שימנע כמפרץ לתחנת אוטובוס ניתן יהיה להרחיב את הדרך ב- 1 מ' על חשבון המגרש הגובל. ההרחבה תקבע בתכנית בינוי פתוח שעל פי סעיף 9(ד) לעיל.
- (ה) תבאי למונח היתר בניה לסלילת כביש מס' 4 הוא אישור ותכנית מפורטת אשר תלכד את תוראי הכביש המדויק ותכלול תכנית פיתוח הכוללת תחכים, טפול בופל וחנות דעת סביבתית.

24. הפקעה

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

25. כצוע התכנית

: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם חכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכלצוע בספרי האחוזת על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.

26. חלוקה חדשה

(א) התכנית כוללת בין היתר חלוקה חדשה עלפי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לשכת דשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר אתרישום וחלוקה לפי סעיף 125 ללא צורך בפניה בוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט כסטיה מותרת של עד 15%.

(ג) ניתן יהיה לאשר שינויים כגבולות ובשטחים של החלוקה באזורי המגורים וכן חלוקת משנה בתוך המגדשים בתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 9(ד) לעיל ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו, וכלכד שהשינויים יחיו במסגרת הסטיה המותרת כאמור בסעיף ב' לעיל.

(ד) מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת.

27. הוראות כלליות לפרטי בנין

: קידותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים אבן טבעית מלבנית ומסותתת בנויה בשורות אופקיות. קידות תמד וגדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונים לרחוב. לא יותר שמוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שווה ערך בגוון של האבן הטבעית. יודגש שתאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפס, מסגרות של חלונות, מסתורל כביסה מסתורי דודי שמש וקולסי שמש וכיו"ב חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פל.זי.סי. אסבסט, אלומיניום וכיו"ב לגבי המסתורים ולעיל. לא תותר בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. כל כיחול יהיה כהיר מגוון האבן או בגוון האבן. הגגות יהיו שטוחים עם מעקות בנויים, גמר - רצוף ו/או יריעות עם אגרגס טבוע.

28. תחנת טרנספורמציה

- (א) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- (ב) תותר הקמת מבנה לתחנות טרנספורמציה וכן להדרי מאגד ומרכזוני חלוקת דואר בשטחים ציבוריים, לרבות בשטח פתוח ציבורי, בשטח דרך, כשטח למבני ציבור ובשטח למוסד.
- (ג) תותר חלוקת משנה של המגרש בהתאם לשמושים דלעיל.

29. אנטנת טלוויזיה ורדיו : ככל בנין או קבוצת בנינים תותר אנטנת מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
30. קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסתרו משלושה צדדים ע"י מסגור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יחיו מקבילים לחזיתות הבנין.
חדודים יוצבו כשהם שוככים (מקביל למישור הגג).
הפיתרון התיכנוני טעון אישור מתכנס העיר.
31. היטל השכחה : (א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא חיתר לכניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
32. תשתית : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, או 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 בניצוץ הנ"ל וכד' (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין וכסמך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית 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 קרקע ובין תת-קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה לנתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין כשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.
33. טבלת חיקוף הכניח למגורים : שטחי הכניה למגורים וכן מספר יחידות הדיוור במגרש ומספר קומות יחיו כמפורט בטבלה שלהלן:
המושגים וההגדרות בטבלה יהיו כמפורט להלן:
(א) "בית מדורג" - לא תותר חזית רצופה של יותר משתי קומות בכל חלק של החזית (בשונה מהאמור בסעיף ה' להלן) מידת הדרוג (מרפסת גג) לא תקטן מ-2.80 מ'.
לגבי בתים הנמצאים בצד תכנון של תרחוב יחשבו כ-"בית מדורג" רק הקומות שמתחת לתרחוב. לגבי הקומות שמעל התרחוב יחולו התוראות הרשומות בסעיף ה' להלן).
ראה הערה ושרטוט בסעיף 6 בנספחי התכנים.
(ב) "מבני חצר" - קבוצות בתים אשר יוצרים "חצרות".
(ג) צמודי קרקע - בתים חד ודו-קומתיים או יותר - דוגמת קוטג'ים ו/או קוטג'ים כפוליים - אשר לכל דירותיהן צמודה חצר פרטית.
(ד) קולנדה - מעבר מקורה בקומת קרקע. בקומת הקרקע שבמפלס המעבר המקורה ולאורכו יותרו השמושלים הבאים: מסחר כאשר סומנה חזית מסחרית בתשריט. מקום שלא סומנה חזית מסחרית בתשריט יותרו חניה, מקלטים, מחסנים וכיו"ב.
(ה) הדרוגים המסומנים בהתכנס (מרפסות סוכה) אינם מחייבים אלא אם צויין אחרת. בחזיתות הפונות לתרחוב ובחזיתות המונות לשטח צבורי פתוח ולשמות טבע לא תותר חזית רצופה (ללא דרוג) של יותר משלוש קומות על כ-50% מחזית. מידת הדרוג (מרפסת סוכה) לא יפחת מ-1.80 מ'. הנ"ל לא מתייחס לחזיתות צד (גמלוניס).

הערות	מס' קומות			שטח בנותן מירבני	מספר יחיד		שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	ס' בנן
	סה"כ	מתחת	מעל		במבנה	במגרש			
	4	-	4	1600		16	2.16	1001	1-
	4	-	4	1600		16	2.29	1002	
	4	-	4	1600	48	16	1.92	1003	
	5	2	3	2000		20	1.61	2004	2
	4	1	3	1600		16	1.92	2005	
	4	1	3	1600		16	1.54	2006	
4 קומות מעל קולנדה	4	-	4	1600		16	1.50	2007	
4 קומות מעל קולנדה	4	-	4	1600		16	1.85	2008	
4 קומות מעל קולנדה	4	-	4	1600	100	16	1.31	2009	
	3	-	3	1200		12	1.50	3010	3
	3	-	3	1200		12	1.58	3011	
	3	-	3	1200		12	1.28	3012	
	4	-	4	1600		16	1.43	3013	
	4	-	4	1600	68	16	1.32	3014	
	3	-	3	1200		12	1.17	4015	4
	4	-	4	1600	28	16	1.42	4016	
	4	-	4	2400		24	1.17	5017	5
	3	-	3	1200	36	12	1.93	5018	
	4	1	3	800		8	0.66	6019	6
	5	2	3	2000		20	1.37	6020	
	3	-	3	1200		12	1.29	6021	
	3	-	3	1200	52	12	1.40	6022	
	5	2	3	2000		20	1.30	7023	7
	5	2	3	2000		20	1.54	7024	
	5	2	3	2000		20	1.30	7025	
	5	2	3	2000		20	1.32	7026	
	5	2	3	1000		10	0.95	7027	
	4	-	4	1600		16	1.63	7028	
מסחר 200 מ"ר, [4' מעל קולנדה]	4	-	4	1600		16	1.48	7029	
מסחר 200 מ"ר, "	4	-	4	1600		16	1.52	7030	
" "	4	-	4	1600		16	1.42	7031	
" "	4	-	4	1600	170	16	1.40	7032	

הערות	מס' קומות			מטח בנול מירבלי	מספר יחיד'י		שטח המגרש בדונם	מספר מגרש	מס' זכרון
	סה"כ	מתחת	מעל		כמבנה	במגרש			
	4 4 4 4 4	2 2 2 2 2	2 2 2 2 2	1600 1600 1600 1600 800	72	16 16 16 16 8	1.40 1.36 1.49 1.36 0.75	8033 8034 8035 8036 8037	8
	4 4	1 1	3 3	1600 2400	40	16 24	1.32 2.19	9038 9039	9
	3 3	- -	3 3	1200 1200	24	12 12	1.62 1.51	10040 10041	10
4 קומות מעל קולנדה " " " " " " " " "	4 5 5 5 5 5 5 5	1 2 2 2 - - - -	3 3 3 3 5 5 5 5	1600 2000 2000 2000 2000 1600 1600 1600	148	16 20 20 20 20 16 16 16	1.08 1.46 1.40 1.63 2.18 1.42 1.36 1.45	11042 11043 11044 11045 11046 11047 11048 11049	11
	4 4 4 4	1 1 1 1	3 3 3 3	1600 1600 1600 1600	64	16 16 16 16	1.40 1.38 1.36 1.35	12050 12051 12052 12053	12
	5 5 4 3 3 3	2 2 1 - - -	3 3 3 3 3 3	2000 2000 1600 600 1200 1200	86	20 20 16 6 12 12	1.87 1.60 1.70 1.80 1.80 1.51	13054 13055 13056 13057 13058 13059	13
מבני חצר " " " "	3 3 3 3	- - - -	3 3 3 3	1800 1800 1800 1800	72	18 18 18 18	2.24 2.26 2.28 2.21	14060 14061 14062 14063	14
מבני חצר " " " " " "	3 3 3 3	- - - -	3 3 3 3	1800 1800 1800 1800	72	18 18 18 18	2.19 2.23 2.20 2.20	15064 15065 15066 15067	15

הערות	מס' קומות			מטח בנוי מירובי	מספר יחיד		שטח במגרש בדונם	מספר מגרש	מס' זכרון
	מס' כ	מתחת	מעל		במבנה	במגרש			
מבני חצר - " -	3 3	- -	3 3	1800 1200	30	18 12	2.33 1.81	16068 16069	16
- " - - " -	3 3	- -	3 3	1800 1800	36	18 18	2.57 2.56	17070 17071	17
מדורגים - " - - " - - " -	4 4 3 3	3 3 - -	1 1 3 3	1600 1600 1800 1200	62	16 16 13 12	2.95 2.58 4.02 2.78	18072 18073 18074 18075	18
- " - - " - מדורגים - " - - " -	5 5 5 3 3 3	3 3 3 - -	2 2 2 3 3 3	2000 3000 2000 1200 1800 1200	112	20 30 20 12 18 12	1.88 3.04 1.83 1.96 2.94 1.89	19076 19077 19078 19079 19080 19081	19
צמודי קרקע - " - - " - - " -	5 5 5 5	- - - -	- - - -	2400 2400 2400 2400	80	20 20 20 20	3.54 3.67 3.57 3.97	20082 20083 20084 20085	20
									21
מדורגים - " - - " - - " - בנין טורי - " - - " -	4 4 4 3 3 3 3	3 3 3 - -	1 1 1 3 3 3 3	1600 1600 1600 1800 1800 1200 1200	108	16 16 16 18 18 12 12	2.45 1.89 1.61 3.61 1.69 1.12 1.24	22092 22093 22094 22095 22096 22097 22098	22
צמודי קרקע - " - - " -	4 4 4	- - -	- - -	1800 1220 2520	52	15 16 21	3.46 3.58 5.26	23099 23100 23101	23

הערות	מס' קומות			שטח בנות מירב	מספר לח"ד		שטח במגרש בדונם	מספר מגרש	מס' כנר
	מח"כ	מתחת	מעל		במבנה	במגרש			
צמודי קרקע	4	2	2	600		4	0.97	24102	24
- " -	4	2	2	600		4	0.93	24103	
- " -	4	2	2	600		4	0.95	24104	
- " -	4	2	2	600		4	0.89	24105	
- " -	4	2	2	600		4	0.91	24106	
- " -	4	2	2	600		4	0.89	24107	
- " -	4	2	2	600		4	1.07	24108	
- " -	4	2	2	600		4	0.90	24109	
	4	2	2	900	38	6	1.37	24110	
מדורג	5	-	5	2000		20	1.86	25111	25
	3	-	3	600	26	6	0.92	25112	
	5	2	3	2000		20	1.37	26113	26
	3	-	3	1200	32	12	1.29	26114	
בנין מדורג	5	3	2	2000		20	1.80	27115	27
- " -	5	3	2	2000		20	1.91	27116	
	3	-	3	1200		12	1.19	27117	
	3	-	3	1200		12	1.30	27118	
	3	-	3	1200		12	1.29	27119	
	3	-	3	1200	88	12	1.47	27120	
	5	2	3	2000		20	1.50	28121	28
	5	2	3	2000		20	1.55	28122	
	5	2	3	2000		20	1.75	28123	
	5	2	3	2000		20	1.52	28124	
	3	-	3	1200		12	1.75	28125	
	3	-	3	1200		12	1.71	28126	
	3	-	3	1200		12	1.58	28127	
מסחר 100 מ"ר	3	-	3	1200	128	12	1.53	28128	
בניה צמודי קרקע	2	1	1	900		6	1.17	29129	29
- " -	2	1	1	900		6	1.37	29130	
- " -	2	1	1	900		6	1.32	29131	
- " -	2	1	1	900	24	6	1.63	29132	
	3	-	3	1200		12	1.41	30133	30
	3	-	3	1200		12	1.26	30134	
	3	-	3	1200	36	12	1.27	30135	

הערות	מס' קומות			שטח ברוטו	מספר יחידים	שטח במגרש ברוטו	מספר מגרש	ס' בנן	
	מעל	מתחת	סה"כ						
	3 3 3	2 2 1	3 3 3	2000 2000 1200 1200	64	1.57 1.78 1.41 1.28	31156 31137 31138 31149	31	
צמודי קרקע - " - - " -	3 3 3	2 2 2	1 1 1	600 600 750	13	0.85 1.09 1.45	32140 32141 32142	32	
	4 3	1 -	3 3	1600 1200	28	1.45 1.65	33143 33144	33	
צמודי קרקע - " - - " - - " -	3 3 3 3	1 1 1 1	2 2 2 2	600 600 600 600	16	0.89 0.90 0.86 0.66	34145 34146 34147 34148	34	
						2053**	243.25	**	סה"כ

הערות:

* מעל - מספר קומות מעל במלם ורחוב (כהתאם לסעיף 9 (א) (2))
מתחת - מספר הקומות מתחת מפלס הרחוב (כהתאם לסעיף 9 (א) (2)).

** סה"כ שטח מגרשים ומספר יח"ד מתיחס לאזורי מגורים 2 מיוחד ו-4 מיוחד, אינו כולל אזורי מגורים 5 מיוחד אשר לגבינו לוכנו תכניות מפורטות (סעיף 11 (א)).
סה"כ שטח מגרשים כולל כל אזורי המגורים הוא 308.69
סה"כ מספר יח"ד כולל כל אזורי המגורים הוא כ-2193.

- 35. תוקף התכנית : סתחילה כיצוע של התכנית תחשבת עבודות העתוח. לרבות עבודות עבר, עבור הקמתו 20% מסך יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

אין לנו תחנות עירונית לחנייה כמובן כמו תחנת
 פיקאפ. כל ירידת תחילת הטיסה וסביבתה.
 חיישנו חרמ לבדוק תכנון ולבדוק את כל כרי למסות
 כל זמנה ליום התכנית או לכל בעל פהו אחר הכסא
 התכנית על ע"י יא תוקנה הטוט תחלה עשנו תכנן
 תחם בניה. ארן החיפשונו זו באת בסקום התפנה כל
 בעל זכות בשטח הנון ו/או כל רשות בסימנה. ישי
 על תוח וע"י כל ריון.
 למנו חסר ע"י בוצר בה כל אפ נכסה או ייעש על
 י"יו תכנן מ"ו תשטח תכילי בתכנית. או בתחילתו
 על התכנית תכנה או תורעה ביום תכנן תכנון
 ריחור על יותנו לבסלו בעל תכנון תכנון תכנון
 משהנו על ע"י תדיות כלשהו בשעת, ו/או על כל זכות
 שחרת הערפת לנו כשה תכנן תכנון תכנון
 שכן החיפשונו גיחה או רוח תכנון תכנון תכנון
 מע"ד סלפון מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

עמוס המרמן
אדרת המחוז
מ.מ.כ. - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' שמאי 6, ג-ם
 טלפון: 02-224121

חתימת מגיש התכנית:
 מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' שמאי 6 ירושלים
 טלפון: 02-224121

חתימת תמתכנן:
 יער ארכיטקטים
 כתובת: רח' בוסתנאי 4 נוה צדק, ת"א
 טלפון: 5101399, 03-5101481

26 197 1981

יער ארכיטקטים
 רח' בוסתנאי 4 תל-אביב

תאריך:

22.8.90
 30.1.91

אישורים:

משרד המגורים מחוז ירושלים
 חוק הליכי תכנון ובניה (חודאת שעת) התשי"ג 1970
 מיישור הבניה ק"ס. (C/94)
 חוקיה לבניה למגורים (מס. 19)
 החליטה ביום 19.10.80
 סנהל שיהל זוננמן
 קויר ירידה תכנון
 פנולויס