

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

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ/ 3457 א'

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>	<u>סעיף מס</u>
4	שם התכנית	1
4	מסמכי התכנית	2
5	גבולות התכנית	3
5	שטח התכנית	4
5	מקום התכנית	5
6	מטרות התכנית	6
6	כפיפות התכנית	7
6	הוראות התכנית	8
7	אזור מגורים 1 מיוחד	9
7	א. אחוזי הבניה	
7	ב. מספר יחידות הדיור המירבי	
7	ג. בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם	
7	ד. מספר הקומות	
7	ה. קוי הבנין	
8	ו. בניה על בנינים קיימים	
8	ז. גגות רעפים	
8	ח. חניה פרטית	
8	אזור מגורים 5 מיוחד	10
8	א. אחוזי הבניה	
8	ב. מספר יחידות הדיור המירבי	
8	ג. גודל מגרש מזערי	
8	ד. גודל מגרש מירבי במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש	
9	ה. בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם	
9	ו. מספר הקומות	
9	ז. קוי הבנין	
9	ח. בניה על בנינים קיימים	
9	ט. גגות רעפים	
9	י. חניה פרטית	
9	יא. מגבלות בניה בגין ארכיאולוגיה	
9	אזור מסחרי מיוחד	
10	א. אחוזי הבניה	
10	ב. מספר קומות המירבי	
10	ג. גובה בנינים	
11	ד. קוי הבנין	
11	ה. בנינים לשימור	
11	ו. שימושים מותרים	
11	ז. הוראות בניה לחזית הפונה לדרך רמאללה	
12	ח. שילוט	
13	ט. חניה	
13	י. שטח עם זכות מעבר לציבור	
13	יא. תחנת תדלוק	
13	חזית מסחרית	
13	שטחים לבניני ציבור	
16	שטח למוסד	
17	שטח פתוח ציבורי	

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>	<u>מס' מס</u>
17	קו מיגבלת בניה	16
18	שטח למתקן הנדסי	17
18	שטח עתיקות	18
18	מסגדים	19
18	שטח לתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש	20
18	א. גבולות מתחמים לחלוקה	
19	ב. תנאי למתן היתר בשטחים אלו	
19	ג. הפרשות לצרכי ציבור	
19	ד. שינויים בתכנית מפורטת	
19	ה. קביעות בתכנית מפורטת	
19	ו. שינוי גבולות מתחמים	
20	הוראות כלליות	21
20	א. אופיו של מרווח קידמי	
20	ב. בניה באבז	
20	ג. גידור מגרשי בניה	
20	דרכים	22
20	א. דרכים קיימות	
20	ב. דרכים חדשות	
20	ג. דרכים לביטול	
21	ד. מעברים ציבוריים להולכי רגל	
21	ה. מגבלות בניה בגיז ארכיאולוגיה	
21	חניה פרטית	23
21	א. עכוב מתן היתר	
21	ב. מקום חניה פרטית	
21	ג. מקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21	
21	ד. תקן חניה למוסדות, לבניני ציבור ולמסחר	
21	ה. תקן חניה באזור מסחרי מיוחד	
21	בנינים להריסה	24
22	בטיחות הטיסה	25
22	אשור מנהל התעופה האזרחי	26
22	אשור חברת החשמל	27
22	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	28
22	הפקעה	29
22	תחנת טרנספורמציה	30
23	אנטנות רדיו וטלוויזיה	31
23	קולטי שמש	32
23	היטל השבחה	33
23	תשתית	34
23	א. צנרת תת קרקעית	
23	ב. ארונות סעף	
23	ג. ביוב	
24	שלבי ביצוע	35
24	גבית הוצאות תכנון	36
25	חתימות	

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

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ/ 3457 א'

3227	ולתכנית מס' 3227	מס' 2/92 לתכנית מס' 3000 ב'	ולתכנית מס' 3227	מס' 1/92 לתכניות מס' 1963 ב'	מס' 2043 א'	מס' 2214	מס' 2266	מס' 2334
3225	מס' 2870	מס' 2815	מס' 2770	מס' 2759	מס' 2751 ב'	מס' 2688	מס' 2655	מס' 3369
						4263	4042	

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' במ/ 3457 א'

שינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 3000 ב' ולתכנית מס' 3227 ושינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1963 ב', 2043 א', 2214, 2266, 2334, 2461 א', 2655, 2688, 2751 ב', 2759, 2770, 2815, 2870, 3225, 3303, 3369, 4042, 4263. (להלן: התכנית).

כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 26 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ליעודי קרקע הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: תשריט מס' 1), 3 גליונות תשריטים לדרך רמאללה ערוכים בקנ"מ 1:500 (להלן: תשריטים מס' 2, 3, 4), וכן ארבעה נספחים כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של פרטי חזיתות וחתיכים באיזור מסחרי מיוחד (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של חתך אופייני בדרך רמאללה (להלן: נספח מס' 3).

(ד) 1 גליון אחד של נספח תחבורה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

1,247 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית חנינה, שטח בין קואורדינטות אורך 136,000, 137,500 וביד קואורדינטות רוחב, 172,500, 170,250.

גוש 30548:

חלקות 20 (חלק), 21 (חלק), 22 (חלק), 23 (חלק), 24 (חלק), 25 (חלק), 26 (חלק), 27-33, 34 (חלק).

גוש 30609:

חלקות 74 (חלק), 75, 82-83, 84 (חלק), 86 (חלק), 87 (חלק), 91 (חלק), 92 (חלק), 93 (חלק), 94 (חלק), 95 (חלק), 100.

גוש 30610:

חלקות 87 (חלק), 88 (חלק), 90 (חלק), 99 (חלק), 101 (חלק), 102 (חלק), 103-107, 110, 216-220, 224 (חלק), 225, 226 (חלק), 229-240, 248-250, 252-257, 261, 190 (חלק), 191 (חלק).

גוש 30611:

חלקות 88 (חלק), 91 (חלק), 122-124, 128, 131.

גוש 30614:

חלקות 3 (חלק), 4, 6-7, 10-11, 12 (חלק), 41 (חלק), 42-110, 114-117, 118 (חלק), 119 (חלק), 120 (חלק), 122 (חלק), 124 (חלק), 127, 142 (חלק), 143 (חלק), 144 (חלק), 145 (חלק), 146 (חלק), 147, 155, 157, 167 (חלק), 168 (חלק), 169 (חלק), 177-178, 180 (חלק), 181 (חלק), 182 (חלק), 183 (חלק), 184 (חלק), 189 (חלק), 193 (חלק), 194, 195 (חלק), 196, 197, 198 (חלק), 199 (חלק), 200, 201, 202 (חלק), 203-206, 207 (חלק), 208-213, 214 (חלק), 215, 216 (חלק), 217-323, 326-328, 330-342.

גוש 30615:

חלקות 1-84, 85 (חלק), 86 (חלק), 88 (חלק), 89, 90 (חלק), 91 (חלק), 99 (חלק), 103-110, 111 (חלק), 112-115, 116 (חלק), 117, 118 (חלק), 119 (חלק), 120 (חלק), 133-168, 169 (חלק), 171 (חלק), 173 (חלק), 185-222, 223 (חלק), 225 (חלק), 226 (חלק), 228 (חלק), 263-318.

מטרות התכנית:

- (א) קביעת מערך יעודי הקרקע לאזור מגורים, אזור מסחרי, שטח לבניני ציבור, שטח למוסדות, דרכים, שטחים פתוחים ציבוריים, ושטח למתקן הנדסי - מאגר מים.
- (ב) קביעת אחוזי בניה מירביים, מספר קומות מירבי וקוי בנין בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
- (ג) קביעת הוראות בינוי ופיתוח לאורך דרך רמאללה.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.
- (ה) קביעת מתחמים להכנת תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש.
- (ו) קביעת התנאים לפיתוח השטח, שלבי הביצוע והתנאים להוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית.
- (ז) התווית דרכים, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ח) קביעת הוראות בדבר אתרי ארכיאולוגיה.
- (ט) קביעת הוראות בדבר בנינים לשימור, בנינים להריסה.
- (י) קביעת שטחים לחניה.
- (יא) קביעת הוראות בדבר מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה.

כפיפות התכנית:

- (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3457 א' זו.

הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות בכל האמור ומכל המצויין הז בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפות הרקע שעליהן נערכו התשריטים באם אינם מצוינים במקרא שבתשריטים). כל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 1 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות עליו הוראות של תכנית המתאר וכך ההוראות הבאות:

(א) אחוזי הבניה

אחוזי הבניה המירביים יהיו 75% משטח המגרש נטו.

לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, שטח מגרש מעל 1000 מ"ר, השלמת דירת גג וכיו"ב.

אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, למעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המירבי.
2. שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213.
3. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

(ב) מספר יחידות הדיור המירבי

מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח מגרש נוסף.

(ג) בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם

במגרש ששטחו 2 דונם ויותר שאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר בנית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 12 יחידות דיור, וישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מטר בין הבנינים, לרבות בין המרפסות שבבנינים (בכפוף למגבלה בסעיף 9(ב) לעיל).

(ד) מספר הקומות

מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות.

(ה) קוי הבנין

קוי הבנין יהיו: קדמי 6.0 מ'

צדדים 4.0 מ'

אחורי 5.0 מ'

למרות האמור לעיל, קוי הבנין המירביים בשטח חלקה 229 בגוש 30614 יהיו כמסומן בתשריט מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.

(ו) בניה על בנינים קיימים

למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבנין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבנין הקיים, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

(ז) גגות רעפים

תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשור פני התקרה העליונה, וכל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם מעל 1.8 מ' ומעלה יחשבו במניין אחוזי הבנין כאמור לעיל.

(ח) חניה פרטית

ראה סעיף 24 (חניה פרטית) להלן.

10. אזור מגורים 5 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע חול הם אזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו הוראות של תכנית המתאר וכז הוראות הבאות:

(א) אחוזי הבניה

אחוזי הבניה המירביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.

אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, למעט שטחי השירות המפורטים להלן:  
1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המירבי.

2. שטח חדר מדרגות - בהתאם להוראות בתכנית 4213.

3. חניה תת קרקעית - בהתאם לתקן.

4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.

(ב) מספר יחידות הדיור המירבי

מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 4 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח מגרש נוסף.

(ג) גודל מגרש מזערי

גודל המגרש המזערי יהא 400 מ"ר. במגרש זה ניתן לבנות יחידת דיור אחת בלבד.



(ד) גודל מגרש מירבי במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש

גודל המגרש המירבי לא יעלה על 1,000 מ"ר ובו ניתן לבנות לא יותר מ-4 יחידות דיור.

(ה) בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם

במגרש ששטחו 2 דונם ויותר, ושאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-4 יחידות דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבנינים, לרבות המרפסות שבבנינים, בכפוף למגבלה שבסעיף 10 (ב).

(ו) מספר הקומות

מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות.

(ז) קווי הבנין

קווי הבנין המירביים יהיו: קדמי 6.0 מ'  
צדדים 4.0 מ'  
אחורי 5.0 מ'

ראה סעיף 16 להלן.

(ח) בניה על בנינים קיימים

למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבנין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבנין הקיים, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

(ט) גגות רעפים

תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשורר פני התקרה העליונה, וכל השטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבנין כאמור לעיל.

(י) חניה פרטית

ראה סעיף 24 (חניה פרטית) להלן.

(יא) מגבלות בניה בגין ארכיאולוגיה

ראה סעיף 18(א).

אזור מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריטים 2-4 בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, (למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות) וההוראות שבתשריטים מס' 2-4 ובנספחים 2, 3, 4.

אחוזי הבניה (א)

אחוזי הבניה המירביים הם 100% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המירבי.
  2. שטח חדר מדרגות - בהתאם להוראות תכנית 4213.
  3. חניה תת קרקעית - בהתאם לתקן.
  4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.
- תוספות שטחי בניה מעל ל- 100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. במגרשים בהם קיימים בנינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה, עבור פינוי והריסת הבנין הקיים בשטח, השווה לשטח הבנין שיהרס.
2. במגרשים שבהם תיבנה חניה תת קרקעית, בהתאם לתקן התניה (בנוסף לחניה המחויבת לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. שטח החניה התת קרקעית בהתאם לתקן לא ימנה במניין אחוזי הבניה.
3. למרות האמור לעיל אחוזי הבניה המירביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.

מספר קומות המירבי (ב)

מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות בהתאם למפורט בנספחי הבינוי ותשריטים מס' 2-4 למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי הבניה של 120% ומעלה שבהם תותר תוספת קומה חמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2 מ'.

גובה בנינים (ג)

גובה כל קומה וגובה בנינים יהיה בהתאם למפורט בטבלאות שבתשריטים מס' 2-4 ובנספח מס' 2.

(ד) קוי הבנין

- קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריטים מס' 2-4.
1. קוי הבנין שלאורך חזית דרך רמאללה הם קוי בנין מחייבים ואינם ניתנים לשינוי.
  2. קוי הבנין הצדדים יהיו 0 עד לעומק של 15 מ' מחזית הקדמית של הבנין ועד לדרך רמאללה. מעבר למידה זו יהיו קוי הבנין הצדדיים 4 מ' מגבול המגרש.
  3. במגרש, אשר לצידו מגרש ובו בנין קיים, יותר קו בנין אפס באותו צד, רק אם המרחק מן הבנין המוצע והבנין הקיים במגרש השכן לא יפחת מ- 4 מ' או אם צוין אחרת בנספחים.
  4. בחזיתות הפונות אל מגרשים שכנים, תותר פתיחת פתחים, בתנאי שהמרחק בין החזית בו מוצעים הפתחים ובין גבול המגרש לא יפחת מ- 3 מ'.
  5. בכל מקרה של סתירה בין המידות המצוינות בתשריטים ובנספחים לבין הוראות התכנית, יהיו המידות שבתשריטים ובנספחים קובעות.

(ה) בנינים לשימור

- הבנינים המסומנים בתשריטים 2-4 בקווים אלכסוניים שתי וערב, מיועדים לשימור. לא תותר הריסתם. הבניה תהיה בהתאם לקווי הבניה המירביים המצוינים בתשריט.
- לא תותר כל חריגה בקומות או בקווי הבניה גם אם סל כל הזכויות הניתנות לניצול אינו מגיע לזכויות המותרות במגרש.

(ו) שימושים מותרים

- השימושים המותרים יהיו כדלקמן:
1. בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.
  2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותיבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבחזית כל מגרש.
- השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:
- מסחר קמעונאי וסיטונאי.
  - מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבנין ולאזור.
  - מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
  - מועדונים, בתנאי שאין בהם מטרד לבנין ולאזור.
3. בקומה שמעל קומת הקרקע, יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבנה כניסות למסחר ולמשרדים, הנפרדות מן המגורים.

4. בקומות שלישית ורביעית:

- בתי מלוק.

- משרדים.

- מגורים.

אם יבנו דירות מגורים בבנינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

(ז) הוראות בניה לחזית הפונה לדרך רמאללה

1. החזית הפונה לדרך רמאללה, תיבנה בהתאם לחתכים לחזיתות ולפרטים שבנספחי הבינוי מס' 2-3, לרבות גובה פתח הקולונדה, גובה מעקה המפרסת וכד' ובתנאי שגובה תקרת הקולונדה לא יפחת מ- 3 מ'.
2. החזית תיבנה במדורג, בהתאם להוראות שבתשריטים מס' 2-4 ונספחי הבינוי 2-3.
3. בקומת הקרקע תיבנה קולונדה. המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעי.
4. קומת הקולונדה והקומה שמעליה יבנו על קו הבנין המחייב שבחזית דרך רמאללה.
5. תחוייב נסיגה בעומק של 3.6 מ' מחזית הקומות הראשונות. הנסיגה יכול שתהא בקומה השלישית או בקומה הרביעית כמפורט בתשריטים מס' 2-4 ובנספחי הבינוי מס' 2-3. המרפסת שתווצר בנסיגה זו, תרשם על שם הבעלים של הדירות הנמצאות במפלס המרפסת וחזיתן פונה אליה.
6. עומק הקולונדה מחזית הבנין ועד חזית החנויות לא יפחת מ- 3.6 מ'.
7. רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית הפונה לדרך רמאללה, לא יפחת מ- 2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו.
8. עמודי הקולונדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הקולונדה אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבנין. המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן.

שילוט (ח)

- כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:
1. בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשמ"מ-1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.
  2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.

חניה (ט)

1. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הנדרשת על פי התקן.
2. חלק ממקומות החניה בהתאם לתקן יהיו בחזית הבנין בהתאם למסומן בתשריטים מס' 2-4 כקוים אלכסוניים שתי וערב. חניה זו תהא פתוחה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ולא תותר בה הצמדת מקומות חניה. יתרת החניה תהיה מקורה ובתחומי המגרש.
3. מקומות החניה הציבורית, כאמור בסעיף 2 לעיל, יבוצעו בהתאם להסדרים והוראות שתקבע עיריית ירושלים לעת מתן היתרי הבניה. לא יינתן טופס 4 אלא אם מקומות החניה בוצעו בפועל.

שטח עם זכות מעבר לציבור (י)

השטחים המסומנים בתשריטים מס' 2-4 בקוים שתי וערב ברקע הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

תחנת תדלוק (י"א)

בשטח חלקה 225 בגוש 30614 תותר תחנת תדלוק בהתאם למפורט בתשריט מס' 2 ובהתאם לקיים בשטח.

חזית מסחרית: 12

בחזית המגרשים המסומנים בתשריטים מס' 1-4 בקו צבע סגול, תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע וחלות עליה ההוראות הבאות:

בחזית מסחרית תותרנה חנויות למסחר קמעונאי, שירותים ומשרדים שאין בהם משום מטרד לדירות המגורים.

שטחים לבניני ציבור

.13

השטחים הצבועים בתשריט מס' 1 בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכך ההוראות הבאות:

- (א) השימושים המותרים בשטחים אלו יהיו כמפורט בטבלה בסעיף ד' להלן.
- (ב) במגרשים בהם לא פורטו השימושים המותרים בתכנית זו, קביעת השימושים תעשה בתכניות מפורטות.
- (ג) קווי הבנין, גובה הבנין ומספר הקומות יהיו בהתאמה לאזור המגורים בו נמצא המגרש ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לאחוזי הבניה המותרים באזור בתוספת 10% משטח המגרש נטו.
- (ד) אם בשטח המגרש קיים בנין ששטחו עולה על אחוזי הבניה המותרים כאמור, תותר תוספת של 10% משטח המגרש נטו עבור שיפוצים ותוספת בניה לשימושים הקיימים.
- (ה) ראה סעיפים מס' 22, 24 להלן.
- (ו) בשטח מגרש יא' קיים קו צינור מים עירוני ראשי כמסומן בתשריט בקו ירוק. לא תותר כל פגיעה בקו מים זה ולא תותר כל בניה ממרחק שקטן מ- 3 מ' מקו מים זה.
- לצורך טיפול בקו המים אחזקתו וגישה אליו תותר זכות מעבר וזכות שימוש למחלקת המים בעיריית ירושלים.

(ז) השימושים המותרים יהיו כדלקמן:

<u>שטח בדונם</u>	<u>השימושים המותרים</u>	<u>מספר המגרש</u>
2.6	גן ילדים + מגרש רזרבי	.א
1.1	גן ילדים 2 כיתות	.ב
2.8	גן ילדים + מעון יום	.ג
10.2	גן ילדים + בי"ס 18 כיתות	.ד
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.ו
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.ז
1.1	גן ילדים 2 כיתות	.ח
0.8	גן ילדים 2 כיתות	.ט
4.9	בי"ס 12 כיתות	.י
20.6	בי"ס מקיף 33 כיתות	.יא
1.3	גן ילדים 2 כיתות	.טו
4.2	גן ילדים + חינוך מיוחד	.טז
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.יז
10.2	גן ילדים + בי"ס 18 כיתות	.יח
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.יט
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.כ
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.כא
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.כב
1.3	גן ילדים 2 כיתות	.כג
1.8	גן ילדים 3 כיתות	.כד
8.7	בי"ס 18 כיתות	.כו
0.9	מגרש רזרבי	.כח
0.5	טיפת חלב	.כט
1.2	גן ילדים 2 כיתות	.ל

(ח) ראה סעיף 18 (א).

(ט) הבניין הציבורי שבשטח מגרש י' יבנה בהעמדה שלא תהווה מטריד לבעלי הזכויות בשטח חלקה 73 בגוש 30614.

שטח למוסד:

.14

השטחים הצבועים בתשריטים מס' 1-4 בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסדות וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

- (א) השימושים המותרים בשטחים אלו יהיו כמפורט בטבלה בסעיף ח' להלן.
  - (ב) במגרשים בהם לא פורטו השימושים המותרים בתכנית זו, קביעת השימושים תעשה בתכנית מפורטת.
  - (ג) קוי הבנין, גובה הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאמה לאזור המגורים הגובל במגרש ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לאחוזי הבניה המותרים באזור המגורים, כאמור, בתוספת 10% משטח המגרש נטו. (ראה סעיף 16 להלן).
  - (ד) אם בשטח המגרש קיים בנין ששטחו עולה על אחוזי הבניה המותרים, כאמור, תותר תוספת של 10% משטח המגרש נטו עבור שיפוצים ותוספת בניה לשימושים הקיימים, הכל בכפוף לאמור בסעיף ה' להלן.
  - (ה) תנאי למתן היתר בניה בשטח המוסדות (למעט האמור בסעיף ז' להלן), הוא אישור תכנית מפורטת לכל מגרש, הכוללת נספח בינוי ופיתוח שבו יפורטו מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, קוי הבנין, השימושים המותרים והנחיות בינוי ועיצוב.
  - (ו) ראה סעיף 18 (א).
  - (ז) תנאי למתן היתר במגרש מס' ל"ג הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית.
  - (ח) במגרש מס' לא' בחזית הפונה לדרך רמאללה יחולו הוראות הבניה שבאזור מסחרי מיוחד לרבות גובה בניה, פרטי קולונדה, שילוט חניה וכדומה, כמפורט בתשריטים מס' 3-4.
- בחזית הפונה לדרך רמאללה יותרו שימושים מסחריים.



(ט) השימושים המותרים:

השימושים המותרים	שטח בדונם	מס' מגרש
גז ילדים + טיפת חלב (קיים)	1.2	ה'
בית אבות (קיים)	3.5	ב'
בי"ס מקיף רוזארי (קיים)	10.7	ג'
מסגד	4.6	ד'
מנזר האחים פרו (קיים)	2.9	ה'
מוסד כלל עירוני	11.0	ז'
מוסד כלל עירוני, בהתאם לתכנית מפורטת יותרו גם שימושים מסחריים, יותר שימוש לארוח לצורך פעילות המוסד.	14.9	לא'
מוסד כלל עירוני.	8.3	לב'
מוסד כלל עירוני (כולל בריכת שחיה עירונית).	10.7	לג'
מוסד כלל עירוני.	6.9	לד'

(י) ראה סעיף 22, 24 להלן.

15. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריטים מס' 1-4 בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכך ההוראות הבאות:

השימושים המפורטים להלן יותרו בשטחים הפתוחים הציבוריים:

(א) מתקני משחקים.

(ב) נטיעות וגינות.

(ג) שירותים ציבוריים.

(ד) מבנים לתאי דואר - מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות הדואר.

(ה) מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.

16. קו מיגבלת בניה:

בשטח שביז ציר כביש מס' 1 צפון וביז קו מיגבלת בניה המסומן בתשריט מס' 1 בקו נקודתיים בטוש אדום לא תותר כל בניה.

קו מיגבלת הבניה כאמור, העובר בתחום חלקות המיועדות לבניה, עפ"י תכנית מס' 3457 א' יהא קו הבנין המזרחי המירבי של אותן חלקות.

17. שטח למתקן הנדסי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וסגול לסירוגין הוא שטח למתקן הנדסי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) בשטח זה קיים מאגר מים עירוני.
  - (ב) תותר בניית מתקנים הנדסיים נוספים באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
  - (ג) ראה סעיף 26 ו-27 להלן.

18. שטח עתיקות:

- (א) בשטח החלקות מס' 95 (חלק), 97, 99, 101, 104, 105, 110 (חלק), 155, 157, 167 (חלק), 168 (חלק), 177, 178, 180 (חלק), 181 (חלק), 182 (חלק), 184 (חלק), 190 (חלק), 194, 196-197, 198 (חלק), 200 (חלק), 201, 202 (חלק), 203-206, 207 (חלק), 208, 209, 210 (חלק), 211 (חלק), 222 (חלק).
- בגוש מס' 30614, התחום בתשריט בקו מקוטע עבה בטוש שחור, לא תותר כל פעילות בניה/חפירה אלא לאחר קבלת היתר מרשות העתיקות ולאחר עריכת סדרת בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה בשטחי התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

19. מסגדים:

- בשטחים המיועדים לבנייני ציבור ולמוסדות, רשאית הועדה המקומית להתיר בניית מסגדים בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- (א) יינקטו הליכים כדוגמת ההליכים שנקבעו בסעיף 149 לחוק.
  - (ב) בניית המסגד לא תפגע או תמנע את הקמת בנייני הציבור כאמור בטבלה בסעיף 14(ח) לעיל.

20. שטח לתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש:

- השטחים המותחמים בתשריט מס' 1-2 בקו כחול ועליהם משולשים בכחול הפונים אל תוך השטח הם שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש.
- (א) גבולות מתחמים לחלוקה
- גבולות המתחמים לחלוקה מחדש יהיו בגבולות חלקות שלמות למעט מתחמים בהם נקבע גבול הבינוני בתכנית זו.

- (ב) תנאי למתן היתר בשטחים אלו  
תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אלה יהא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריטים מס' 1-2.
- (ג) הפרשות לצרכי ציבור  
הפרשות לצרכי ציבור בכל מתחם לתכנון מפורט יהיו בהתאם לטבלה בנספח מס' 1 ובהתאם למפורט בתשריט.
- (ד) שינויים בתכנית מפורטת  
בתכנית מפורטת יותרו שינויים בלתי מהותיים מהמצוינים בתשריט הנובעים מעריכת מדידה מצבית בשטח.
- (ה) קביעות בתכנית מפורטת  
התכניות המפורטות יקבעו ביז השאר:
- (1) את מיקומם המדויק וגודלם של שטחי הציבור בכפוף לאמור בסעיף ג' לעיל.  
(ראה סעיף 23 (ו) להלן).
  - (2) פירוט השימושים בהם.
  - (3) קוי הבניין, גובה מירבי ומספר הקומות במידה ולא נקבעו בתכנית זו.
  - (4) פתרון חניה.
  - (5) התכנית המפורטת תכלול נספחי בינוי ופיתוח וכך התנאים להוצאות היתרי בניה.
- (ו) שינוי גבולות מתחמים  
תכניות איחוד וחלוקה מחדש תכלול מתחם שלם כמצויין בנספח מס' 1, אולם ניתן לשנות גבולות המתחמים וגודלם באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, בתנאים הבאים:
- (1) כל מתחם יכלול בתוכו את כל שטחי הציבור הנדרשים באותו חלק, ובתנאי שהקצאתם תעשה במקום שסומן בתשריט, בהתאם לאמור בסעיף (ג) לעיל.
  - (2) כל מתחם יכלול בתחומו את דרך הגישה הציבורית אליו מדרך ציבורית קיימת ומאושרת.

- (א) הבניה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.  
(ב) יועברו לבעלות העיריה ללא תמורה כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי המגרש, קודם מתן היתר הבניה.

21. הוראות כלליות:

- (א) אופיו של מרווח קידמי  
בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קידמי יהא השטח של המרווח הקידמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תימרון או לחניית מכוניות.  
(ב) בניה באבן  
כל הקירות החיצוניים של הבנין וכך עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.  
(ג) גידור מגרשי בניה  
מגרשי הבנין יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ- 10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.20 מ'. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.00 מ'.  
תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.

22. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן ופרטי החתך שלהן יהיו כמצויין בתשריטים ובחתכים הטיפוסיים לרוחב כפי שהם מופיעים בנספח מס' 4.  
(א) דרכים קיימות  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) דרכים חדשות  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.  
(ג) דרכים לביטול  
הדרכים הצבועות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.  
לא ינתן היתר בניה בשטחים על דרך קיימת המיועדת לביטול, אלא אם תובטח דרך חילופית קודם למתן ההיתר.

- (ד) מעברים ציבוריים להולכי רגל  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור,  
הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה) מגבלות בניה בגין ארכיאולוגיה  
ראה סעיף 18 (א).
- (ו) מודגש בזאת כי תוואי הדרך שבתחום חלקה 52 בגוש 30614 יקבע  
במדויק בתכנית המפורטת כאמור בסעיף 20 לעיל.

23. חניה פרטית:

- (א) עכוב מתן היתר  
הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן  
תשוכנע כי קיים פתרון חניה פרטית הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה  
לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח, בכפוף לאמור בסעיף ה' להלן.
- (ב) מקום חניה פרטית  
כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן, כאמור להלן עבו  
הבנינים שיוקמו במגרשים שבאזורי המגורים ובאזורים בהם מותרת  
בניה למגורים, יהיו בתחום מגרשי הבניה. לכל יחידת מגורים יוקצו  
מקום חניה אחד (ללא קשר לשטח יחידת הדיור).
- (ג) מקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21  
במגרשי בניה הגובלים עם כביש מס' 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלי  
מדרישות תקן החניה. יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו  
בתחום מגרשי הבניה.
- (ד) תקן חניה למוסדות, לבניני ציבור ולמסחר  
תקן החניה למוסדות, לבניני ציבור ומסחר יהא בהתאם לתקן החניה  
לתקנות שר הפנים.
- (ה) תקן חניה באזור מסחרי מיוחד  
תקן החניה באזור מסחרי מיוחד יהא כמפורט בסעיף 11(ט) לעיל.

24. בנינים להריסה:

הבנינים המסומנים בתשריטים מס' 1-4 בצבע צהוב מיועדים להריסה.

בטיחות הטיסה:

.25

על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה המוטלות על שדה תעופה עטרות וסביבתו.

הקו המסומן בתכנית בקו מרוסק שחור ומשני צדדיו סימון א' ו- ב' הינו קו הפרדה בין השטח האופקי לשטח הקוני שבתכנית ת.מ.א. 4/4 להגבלות בניה בגין בטיחות טיסה.

באיזור הגבלות בניה לבטיחות הטיסה א' הגובה המירבי המותר לבניה הוא +811 מעל פני הים.

באיזור הגבלות בניה לבטיחות הטיסה ב' הגובה המירבי המותר לבניה מתקבל מקו בשיפוע המתחיל בשולי איזור א' המתרומם בשיפוע 1:20 (על כל 20 מ' אופקי עליה של 1 מ' גובה).

לא ינתן היתר בניה למבנה מתקן סולרי או תורן לאנטנה שגובהו עולה על האמור לעיל.

אישור מנהל התעופה האזרחי:

.26

תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו הוא אישור מנהל התעופה האזרחית.

אישור חברת החשמל:

.27

תנאי למתן היתר לבניה בשטח תכנית זו הוא אישור חברת החשמל.

שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

.28

השטחים המותחמים בקו שחור בתשריט הם שטחים שהוראות תכנית זו אינן חלות עליהם.

הפקעה:

.29

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

תחנת טרנספורמציה:

.30

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בניה אלא אם כן שולבו בפיתוח ובשטחים ציבוריים ע"פ הוראות סעיף 15 לעיל.

אנטנות רדיו וטלויזיה:

31. בכל חלקה/מגרש אשר עליה בנין אחד או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתן של אנטנות נוספות כלשהן.

קולטי שמש:

32. (א) הצבת קולטים לדודי שמש בגגות שטוחים תעשה כד שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה:

33. (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעי? קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעי?, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית:

34. (א) צנרת תת קרקעית  
במגרש חדש לא תותר כל צנרת על קרקעית ו/או חיצונית (חשמל, טלפון, גז וכיו"ב).  
(ב) ארונות סעף  
לא תותר הצבת ארונות סעף או קופסאות מיתוג לטלפונים ולחשמל אלא אם ישולבו בנישות בנויות בגדרות ובחזיתות הבנינים.  
(ג) ביוב  
תנאי להתחלת עבודות בניה במתחמים חדשים המיועדים לבניה למגורים הוא ביצוע המאספים הראשיים לביוב לצורך חיבור הבנינים למערכת הביוב העירונית.

35. שלבי ביצוע:

- (א) מתן היתרי בניה יעשה בשלבים כדי להבטיח את ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים לבניה.
- (ב) תחילת ביצוע התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שע"פ התכנית ו-20% מסך כל בנייני הציבור שע"פ התכנית.

36. גבית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זאת את כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התכנית בהתאם ליחס של שטח החלקה הבודדת לסה"כ השטח הכלול בגבולות התכנית. בצוע התשלום כאמור יהיה תנאי למתן היתר בניה.



תימות

תימת יוזם התכנית: עיריית ירושלים

\_\_\_\_\_

חתימת המתכנן : יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים  
רח' אבן שפרוט 16 ב' ירושלים  
טל' ופקס 02-619221.

יורם פוגל אדריכל  
ירושלים, אבן שפרוט 16 ב'  
טל-פקס. 02-619221

*[Handwritten signature]*

29/2/76

תאריך :

