

AKEBB

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2521 א'

✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
 שינוי מס' 1/97 לתכנית 2318, 3043, 3161 א', 3179, 3255, 3371, 4093, 4094, 4819
 (שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. **שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2521 א', שינוי מס' 1/97 לתכניות מס': 2318, 3043, 3161 א', 3179, 3255, 3371, 4093, 4094, 4819 (להלן: התכנית).

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. **מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), עמוד אחד של נספח קווי בניין (להלן: נספח מס' 1) וגליון של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט),

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

3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. **שטח התכנית:** כ - 1,310 דונם.

5. **מקום התכנית:**

ירושלים, כפר עקב וקלנדיה, שטח מצפון לשדה התעופה עטרות.

שטח בין קואורדינטות רוחב 641250-643325
 בין קואורדינטות אורך 220250-221700

חלקי גושים 8, 10, 11, 12, 13, 14 - ו

גוש 29511
 חלקות: 3, 41, 137, 133, 132, חלקי חלקות 5-9, 142-143, 2, 138, 26, 17-21, 11-14.

חלקי גוש 31071 (גוש ירדני 25)

חלקה 70 וחלק מחלקה 71.

חלקי גוש 31072 (גוש ירדני 26)

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית:**

- (א) שנוי במערך יעודי הקרקע וקביעת יעודי הקרקע בשטח התכנית כמפורט להלן:
- (1) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 3 מיוחד ולשטח לדרך.
 - (2) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 4 מיוחד.
 - (3) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 7 לאזור מגורים 5 מיוחד.
 - (4) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 3 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 - (5) קביעת יעודי הקרקע בשטח התכנית לאזור מגורים 3 מיוחד, לאזור מגורים 4 מיוחד, לאזור מגורים 5 מיוחד, לשטחי מוסדות, לשטחים לבנייני ציבור, לדרכים, לשטחים פתוחים ציבוריים, לשטחי נוף פתוח, לאזור תעשייה זעירה ולמעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ב) קביעת אחוזי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי וקוי בנין בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
- (ג) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור ובאזורי התעשייה הזעירה.
- (ד) קביעת מתחמים לאישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש, כתנאי למתן היתרי בניה בשטח.
- (ה) קביעת התנאים לפיתוח השטח, שלבי הביצוע והתנאים להוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית.
- (ו) התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול קטע מדרכים מאושרות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ז) קביעת חזיתות מסחריות.
- (ח) קביעת הוראות בדבר בנינים וגדרות להריסה.

7. **כפיפות התכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2318, 3043, 3161 א', 3179, 3255, 3371, 4093, 4094, 4819, וההוראות שבתכנית מס' 2521 א' זו.

8. **הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטות לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. א. קווי בניין

קוי הבניין יהיו בהתאם לתכנית מתאר ירושלים.
באם מסומן אחרת בתשריט, קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט בנספח
קווי בניין בתקנון.

ב. בניין קיים

פרושו בניין קיים כדין ו/או בניין המופיע ברקע התשריט למתן תוקף ע"ג
מפה פוטוגרמטרית מעודכנת, ו/או בניין או מבנה שהיה קיים בעת אישור תכנית
ז.

10. איזור מגורים 5 מיוחד :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים ברקע, הם אזור מגורים 5
מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט
ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

(א) אחוזי הבניה

אחוזי הבניה המירביים לשטחים עיקריים יהיו 50% משטח המגרש נטו.
לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, בגין
השלמת דירת גג, בגין שטח מגרש מעל 1,000 מ"ר וכיו"ב.
אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין
לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן :

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח
הבניה המירבי.

2. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.

3. 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 נטו.
תותר תוספת של יחידת דיור על כל 200 מ"ר נוספים לדונם.

(ג) גודל מגרש מזערי

גודל המגרש המזערי יהא 400 מ"ר. במגרש זה ניתן לבנות שתי יחידות דיור
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.
ראה סעיף 22 להלן.

(ה) בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם

במגרש ששטחו 2 דונם ויותר, ושאינו כלול מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר
בנית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 4 יחידות
דיור, בכפוף למגבלות שבסעיף קטן ב' לעיל ולכך שישמר מרווח שלא יפחת מ- 6
מטר בין הבנינים, לרבות המרפסות שבבנינים.

(ו) מספר הקומות

מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות.

- (ז) **קוי בנין**
 1. קוי הבניין יהיו בהתאם לתכנית מתאר ירושלים, וכן בכפוף לסעיף 9א' לעיל.
 2. על אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל קו מגבלת הבנייה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט בקו נקודה עבה, יהיה קו בנין המירבי במגרשים אשר הוא עובר בתחומם.
- (ח) **בניין קיים**
 ראה סעיף 9ב' לעיל.
- (ט) **בניה על בנינים קיימים**
 למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין, החורג מקוי הבנין האמורים לעיל תותר השלמתו למספר הקומות המותר על פי תכנית זו, באופן שקו הבנין לתוספת הקומה יהא בהתאם לקונטור הבנין הקיים, ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- (י) **גגות רעפים**
 תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשורר פני התקרה העליונה, וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה ייחשב במנין אחוזי הבניה לשימושים עיקריים כאמור לעיל.
- (יא) **חניה פרטית**
 ראה סעיף 27 להלן.
- (יב) הוראות בנוי כלליות - ראה סעיף 23 להלן.
- (יג) תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 17 להלן.
- (יד) גביית הוצאות תכנון - ראה סעיף 18 להלן.
- (טו) הוראות בניה בגין שדה התעופה עטרות-ראה סעיף 24 להלן.
- (טז) מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3179, 4819, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2521 א' זו, לרבות הוראות האיחוד והחלוקה מחדש, נשארות בעינן, ללא שינוי.
11. **איזור מגורים 3 מיוחד :**
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הם איזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :
- (א) **אחוזי הבניה**
 אחוזי הבניה המירביים לשטחים עיקריים יהיו 90% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, בגין השלמת דירת גג, בגין שטח מגרש שמעל 1,000 מ"ר וכיו"ב.
 אחוזי הבניה המירביים כאמור כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן :
- מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המירבי.
 - חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
 - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

- (ב) **מספר יחידות הדיור המירבי**
מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 9 יחידות דיור לדונם נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 100 מ"ר נוספים לשטח המגרש כאמור.
- (ג) **גודל מגרש מזערי**
גודל המגרש המזערי יהא 500 מ"ר. במגרש זה ניתן לבנות 5 יחידות דיור בלבד.
- (ד) **גודל מגרש מירבי במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש**
גודל המגרש המירבי לא יעלה על 2,000 מ"ר ובו ניתן לבנות לא יותר מ- 18 יחידות דיור בלבד. ראה סעיף 22 להלן.
- (ה) **בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם**
במגרש ששטחו 2 דונם ויותר ושאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר בנית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 9 יחידות דיור לדונם וישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מטר בין הבנינים, לרבות בין המרפסות שבבנינים.
- (ו) **מספר הקומות המירבי**
מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות.
- (ז) **קוי בנין**
1. קוי הבנין יהיו בהתאם לתכנית מתאר ירושלים, וכן בכפוף לסעיף 9א' לעיל.
2. על אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל קו מגבלת הבנייה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט בקו נקודה עבה, יהיה קו בנין המירבי במגרשים אשר הוא עובר בתחומם
- (ח) **גגות רעפים**
תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשורר פני התקרה העליונה, וכל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 1.8 מ' ומעלה יחשבו במנין אחוזי הבניה לשימושים עיקריים כאמור לעיל.
- (ט) **בניה על בנינים קיימים**
למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין, החורג מקוי הבנין האמורים לעיל תותר השלמתו למספר הקומות המותר על פי תכנית זו, באופן שקו הבנין לתוספת הקומה יהא בהתאם לקונטור הבנין הקיים, ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- (י) **חניה פרטית**
ראה סעיף 27 להלן.
- (יא) הוראות בנוי כלליות - ראה סעיף 23 להלן.
- (יב) תנאים למתן היתרי בניה - ראה סעיף 17 להלן.
- (יג) גביית הוצאות תכנון - ראה סעיף 18 להלן.
- (יד) הוראות בניה בגין שדה התעופה עטרות - ראה סעיף 24 להלן.
- (טו) שטח ארכיאולוגי - ראה סעיף 19 להלן.
- (טז) מודגש בזאת כי הוראות תכניות מס' 3043, 3371, 3255, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2521 א' זו, לרבות הוראות איחוד וחלוקה חדשה, נשארות בעינן, ללא שינוי.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים ברקע, הם איזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי איזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- (א) **אחוזי הבניה**
אחוזי הבניה המירביים לשטחים עיקריים לשטחים עיקריים יהיו 70% משטח המגרש נטו.
לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, בגין שטח מגרש שהינו מעל 700 מ"ר, בגין השלמת דירת גג וכיו"ב.
אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן :
1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המירבי.
 2. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
 3. 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 נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחרת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם.
- (ג) **גודל מגרש מזערי**
גודל המגרש המזערי יהא 600 מ"ר. במגרש זה ניתן לבנות 4 יחידות דיור בלבד.
- (ד) **גודל מגרש מירבי במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש**
גודל המגרש המירבי לא יעלה על 2,000 מ"ר ובו ניתן יהיה לבנות לא יותר מ- 12 יחידות דיור. ראה סעיף 22 להלן.
- (ה) **בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם**
במגרש ששטחו 2 דונם ויותר, שאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר בניית יותר מבנין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 12 יחידות דיור, בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' לעיל ובתנאי שישמור מרווח שלא יפחת מ- 6 מטר בין בנינים, לרבות בין המרפסות שבבנינים.
- (ו) **מספר הקומות**
מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות.
- (ז) **קוי בנין**
1. קוי הבניין יהיו בהתאם לתכנית מתאר ירושלים, וכן בכפוף לסעיף 9א' לעיל.
2. על אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל קו מגבלת הבנייה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט בקו נקודה עבה, יהיה קו בנין המירבי במגרשים אשר הוא עובר בתחומם
- (ח) **בניה על בנינים קיימים**
למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין, החורג מקוי הבנין האמורים לעיל תותר השלמתו למספר הקומות המותר על פי תכנית זו, באופן שקו הבנין לתוספת הקומה יהא בהתאם לקונטור הבנין הקיים, ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים

(ט) **גגות רעפים**
תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשור פני התקרה העליונה, וכל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 1.8 מ' ומעלה יחשבו במנין אחוזי הבניה, כאמור לעיל.

(י) **חניה פרטית**

ראה סעיף 27 להלן.

(יא) הוראות בנוי כלליות - ראה סעיף 23 להלן.

(יב) תנאים למתן היתרי בניה נוספים - ראה סעיף 17 להלן.

(יג) גבית הוצאות תכנון - ראה סעיף 18 להלן.

(יד) הוראות בניה בגין שדה התעופה עטרות - ראה סעיף 24 להלן.

(טו) שטח ארכיאולוגי - ראה סעיף 19 להלן.

(טז) מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3161 א', 4093, 4094, 2318 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2521 א' זו לרבות הוראות האיחוד החלוקה, ממשיכות לחול.

13. **חזית מסחרית :**

החזיתות המסומנות בתחום המגרשים בתשריט בקו סגול, הן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בחזית המסחרית, כאמור, יותרו השימושים הבאים בלבד בקומת הקרקע:
- מסחר קמעונאי וסיטונאי
- מלאכה
- מסעדות, בתי קפה, מזנונים

(ב) השימוש, כאמור לעיל, יהיה כזה שאין בו מטרד לבנין ולאזור. כל שימוש יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי למתן רשיון עסק.

(ג) בקומה שמעל קומת הקרקע יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים.

(ד) הועדה המקומית רשאית להתיר מגורים בקומת הקרקע בכפוף לתנאים הבאים:

1. רצפת קומת הקרקע למגורים תיבנה במפלס של 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה.

2. הכניסה למגורים תהא נפרדת מהכניסה לשימושים המסחריים/למשרדים.

3. המפגעים וההפרעות העלולים להיווצר מקירבת מסחר ליחידות המגורים יפתרו לשביעות רצונו של מהנדס העיר והמח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ה) חזית החנויות תיבנה בקו בנין אפס.
עומק החנויות מחזית הבנין לא יעלה על 12.0 מ' ואורכן לא יעלה על מחצית החזית של הבנין.

(ו) לא יבוצע שילוט, אלא בהתאם לחוק עזר, שילוט - התשי"מ (1980).

(ז) הוראות בינוי כלליות - ראה סעיף 23 להלן.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים ושטחי הבניה המירביים:

השימושים המותרים בשטחים אלו ושטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה בסעיף ד' להלן.

(ב) קוי הבנין ומספר הקומות:

- (1) קוי הבנין, גובה הבנין ומספר הקומות יהיו בהתאמה לאיזור המגורים הסמוך למגרש הבנין הציבורי.
- (2) על אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל, קו מגבלת הבניה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, יהיה קו הבניין המירבי במגרשים בנין ציבורי ג-7, ת-1.

(ג) הוראות כלליות לבניה - ראה סעיף 23 להלן.

(ד) טבלת השימושים ושטחי הבניה המותרים:

סה"כ שטחי בניה (במ"ר)			מספר כיתות	שטח מגרש בדונם	שימוש	מס' מגרש
סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים				
640	120	520	2	1.120	גני ילדים	1ג
1240	200	1040	2	1.250	גני ילדים	2ג
940	160	780	3	1.360	גני ילדים	3ג
940	160	780	3	1.700	גני ילדים	4ג
640	120	520	2	1.000	גני ילדים	5ג
640	120	520	2	1.140	גני ילדים	6ג
640	120	520	2	1.250	גני ילדים	7ג
1710	270	1440	2	2.060	גני ילדים	8ג
9540	1140	8400	18 ביי"ס 4 גנים	11.000	מועדון נוער חטיבת ביניים בנים גני ילדים	מ.נ.1 1ת 10ג
9540	1140	8400	18 ביי"ס 4 גנים	9.000	חטיבת ביניים בנות גני ילדים	2ת 9ג
2700	300	2400	18	5.420	ביה"ס יסודי בנות	1ב
2700	300	2400	18	7.190	ביה"ס יסודי בנים	2ב
500	100	400		0.400	מועדון נוער	מ.נ.2
1100	100	1000		1.100	מעון יום	מ.ר.1
					תחנת האם והילד	ת.א.1
1710	250	1460		1.500	מעון יום	מ.ר.2
					תחנת האם והילד	ת.א.2

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) חניה : החניה תהיה בתוך המגרשים עפ"י התקן, ראה סעיף 27 להלן.

(ו) תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 17 להלן.

(ז) הוראות בניה בגין שדה התעופה עטרות - ראה סעיף 24 להלן.

15. שטח למוסד :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ומותחמים בקו חום כהה הם שטח למוסד וחלות עליהם ההוראות הבאות :

(א) תנאי למתן היתר בשטח למוסד הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח ושבחם יפורטו בין היתר, מספר הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, קוי בנין, השימושים המותרים, הנחיות בניה ועיצוב, פתרון חניה ותנאים למתן היתר בניה בשטח והוראות לתחזוקתו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל קו מגבלת הבנייה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט בקו נקודה עבה, יהיה קו בנין המירבי במגרשים אשר הוא עובר בתחומם

(ג) לא תותר גישה מוטורית לשטח המוסד הדרומי שבתכנית, מכביש מס' 2.

16. שטח לאיזור תעשייה קלה :

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר הוא שטח של תעשייה זעירה וחלות עליו ההוראות הבאות :

(א) השימושים המותרים בשטח זה יהיו : נגריות, מסגריות, ביגוד והנעלה וכדומה לזה, ובתנאי שאין בשימושים האמורים לעיל משום מטרד, רעש וזיהום לסביבה. תנאי למתן היתר בניה יהא עמידה בתנאים שיקבעו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(ב) אחוזי הבניה המירביים לשטחים עיקריים יהיו 56% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה המירביים לשטחי שירות לא יעלו על 10% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין ויחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992).

(ג) (1) קוי הבנין המירביים יהיו :
קדמי - 3.0 מ'.
אחורי - 5.0 מ'.
צדדי - 3.0 מ'.

(2) על אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל קו מגבלת הבנייה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט בקו נקודה עבה, יהיה קו בנין המירבי במגרשים אשר הוא עובר בתחומם

(ד) מס' הקומות המירבי יהא 2 קומות והגובה המירבי לא יעלה על 6.5 מ'.

(ה) גודל כל מגרש לא יפחת מ- 400 מ"ר.

(ו) **בנינים קיימים :**

1. בניני מגורים הקיימים בשטח, קודם להפקדתה של תכנית זו, יוכלו להמשיך ולהתקיים כמגורים.
2. לא יותר שימוש למגורים מעל למבנה תעשייה.
- (ז) החניה תהא בתחום מגרשי הבניה, עפ"י תקן ובהתאם לדרישות המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים.
- (ח) הבניה תהיה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
- (ט) הוראות כלליות לבנוי - ראה סעיף 23 להלן.
- (י) תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 17 להלן.
- (יא) גביית הוצאות תכנון - ראה סעיף 18 להלן.
- (יב) הוראות בניה בגין שדה התעופה עטרות - ראה סעיף 24 להלן.

17. **תנאים למתן היתר בניה :**

בנוסף לתנאים למתן היתר בניה המפורטים בהוראות תכנית מס' 2521 א' זו, להלן תנאים נוספים למתן היתר בניה:

- (א) תנאי למתן היתר בניה בגוש 26 אלבירה (30172) חלקות 272, 320 הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם להוראות חוק תכנון ובנייה לצורך הסדרת המצב הקיים.
- (ב) תנאי למתן היתר בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המח' להסדרי התנועה בדבר פתרון החניה בשטח, בכפוף להוראות תכנית מס' 2521 א' זו.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המח' לשפור פני העיר בדבר תכנון הפיתוח השטח, ביצועו בפועל ואחזקתו, ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא בתיאום ואישור שר התחבורה ושר הבטחון לפי העניין או מי שהוסמך בידם לצורך זה. כמו כן, יש לקבל אישור מנהל התעופה האזרחית. ראה סעיף 24 להלן.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות. ראה סעיף 19 להלן.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב והניקוז ועם מח' המים בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע מערכות הביוב, הניקוז והמים בשטח המגרש וחיבורן למערכות התשתית העירוניות.
- (ט) שטח ארכיאולוגי - ראה סעיף 19 להלן.
- (י) שטח לאיחוד וחלוקה מחדש - ראה סעיף 22 להלן.

18. גבית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו, את כל ההוצאות הכרוכות בהכנת תכנית זו, בהתאם ליחס של שטח החלקה הבודדת לסך כל השטח הכלול בגבולות התכנית.

19. שטח ארכיאולוגי:

השטח התחום בתשריט בקו מקוטע שחור הוא שטח ארכיאולוגי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות: שטח זה הינו שטח חורבת עטרה שהוכרז כאתר עתיקות מוכרז עפ"י הדין (ההכרזה פורסמה בילקוט פרסומים י"פ 1390 מיום 31.8.67). לא ינתן היתר חפירה/ בניה בשטח זה אלא לאחר ביצוע חפירות הצלה וקבלת הנחיות מרשות העתיקות לגבי פיתוח השטח בהתאם לתוצאות החפירה. יתכן ויהיה צורך בשימור אתרים במקומם. חורבת עטרה הינה אתר לשימור ולא ניתן להרוס את העתיקות במקום.

20. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המפורטים להלן יותרו בשטחים הפתוחים הציבוריים:

1. מתקני משחקים

2. נטיעות וגינון

3. מבנה/מבנים לשירותים ציבוריים, בתנאי שישולבו בפיתוח השטח.

4. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ, בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.

5. מחסן לעובדי הגננות אשר יכלול את השימושים הבאים:

(א) מחסן כלים, משרדון, שרותים ופינת שרות.

(ב) שטחי הבניה המירבית לא יעלו על 18 מ"ר (3 מ' X 6 מ').

(ג) השטח שיקבע להקמת המחסן יהיה בעל נגישות לרכב.

(ד) תוכן תשתית לחיבור המחסן לחשמל ולטלפון.

(ב) תנאי למתן היתר לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים הוא תיאום עם אגף הגננות בעיריית ירושלים.

(ג) - תוכניות ההשקיה יועברו לאישור נציבות המים.

(ד) שטח ארכיאולוגי - ראה סעיף 18 לעיל.

21. שטח נוף פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

(א) המותרים בשטח זה הם :

- ייעור וחורשות.
- חקלאות בתנאי שלא תהא בכך פגיעה בטרסות קיימות.
- אסורה הקמת מבני עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.
- (ב) בבנינים קיימים בשטח, אסורה כל תוספת בניה על הקיים, למעט שיפורים סניטריים, באישור הועדה המקומית.

22. שטח לאיחוד וחלוקה מחדש :

השטחים המותחמים בתשריט בקו כחול עם סימון משולשים בכחול הם שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש וחלות עליהם ההוראות הבאות :

(א) תנאי למתן היתר בשטחים אלו

תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אלה יהא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

(ב) קביעות בתכנית מפורטת

כמו כן התכנית המפורטת תקבע בין היתר את הקביעות הבאות :

1. את מיקומם המדויק וגודלם של שטחי הציבור בכפוף לאמור בסעיף ו' להלן.
2. צורה וגודל של חלקות הבניה.
3. צורת הבינוי בחלקות הבניה.
4. התנאים הדרושים להוצאת היתרי בניה בשטח.
5. פתרון חניה.

(ג) גבולות מתחמים לחלוקה

גבולות המתחמים לחלוקה מחדש יהיו בגבולות חלקות שלמות.

(ד) הפרשות לצרכי ציבור

הפרשות לצרכי ציבור בכל מתחם לתכנון מפורט יהיו בהתאם לתשריט.

(ה) שינויים בתכנית מפורטת

בתכנית מפורטת יותרו שינויים בלתי מהותיים מהמצויינים בתשריט הנובעים מעריכת מדידה מצבית בשטח.

(ו) שינויים בגבולות מתחמים

תכנית איחוד וחלוקה מחדש תכלול מתחם שלם כמצוין בתשריט. אולם ניתן לשנות את גבולות המתחמים וגודלם באישור הועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. כל מתחם יכול כלול בתוכו את כל שטחי הציבור הנדרשים באותו חלק, ובתנאי שהקצאתם תיעשה במקום שסומן בתשריט, בהתאם לאמור בסעיף (ד') לעיל.

2. כל מתחם יכול בתחמומו את דרך הגישה הציבורית אליו, מדרך ציבורית קיימת מאושרת.

23. הוראות בנוי כלליות:

(א) אופיו של מרווח קדמי

בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תימרון או לחנית מכוניות.

(ב) בניה באבן

כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות); אסורה.

(ג) גידור מגרשי בניה

מגרשי הבניה יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג 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 להיתר בניה.

(ד) תותר סטייה של 1.00 מ' פלוס/ מינוס בגובה הסופי של הכניסה למבנים, לחצרות ולמגרשי החניה, בהתאם לגובה הסופי של הדרכים.

24. הוראות בניה בגין שדה התעופה עטרות:

על שטח התכנית חלות הגבולות בניה הנובעות מקיומו בסמוך של שדה התעופה עטרות, כפי שנקבעו בתמ"א 15 וכמפורט להלן:

(א) תנאי למתן היתר בניה – ראה סעיף 17 ג'

(ב) הקווים המסומנים בתשריט בצבע כחול מקוטע הם קוי הגבלת גובה בניה. לא תותר בניה שגובהה מעבר לגובה הבניה המצוין בקווי הגבלת גובה הבניה שבתשריט, כאמור.

(ג) הקווים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מקוטע הם עקומות רעש מטוסים (תחזית חשיפה לרעש=תח"ר). וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית תמ"א/ 15 לרבות ההוראות הבאות:

1. בשטחים שבין עקומת רעש מטוסים 40 תח"ר לעקומת רעש מטוסים 35 תח"ר, לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר הגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ובו פירוט האמצעים שיש לנקוט להפחתת מפלס הרעש שחודר מחוץ לבנין לתוכו, בשיעור של 35 דציבל(A).

2. בשטחים שבין עקומת רעש 30-35 תח"ר, לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר הגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה

בעירית ירושלים, ובו פירוט האמצעים שיש לנקוט להפחתת מפלס הרעש שחודר מחוץ לבנין לתוכו, בשיעור של 30 דציבל(A).

3. בשטחים שבין עקומת רעש 25-30 תח"ר, לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר הגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, ובו פירוט האמצעים שיש לנקוט להפחתת מפלס הרעש שחודר מחוץ לבנין לתוכו, בשיעור של 25 דציבל(A).

4. ביצוע בפועל של מסקנות הנספח האקוסטי, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

25. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח התחום בקו שחור הוא שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

26. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(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) שטח לדרך ו/או עיצוב נוף
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ואדום לסרוגין הם שטחים של דרכים ו/או עיצוב נוף.

(ד) 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 חלופית קודם למתן ההיתר.

(ה) מעברים ציבוריים להולכי רגל
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. תותר גישה לכלי רכב פרטיים בשטחים אלה.

(ו) תכנון דרך

1. תנאי למתן היתר לסלילת דרך בתכנית הוא תיאום עם מח' הדרכים וקבלת אישורה לענין התנוחה, הסדרי התנועה, הטיפול הנופי לאורכה, הגאומטריה שלה וכדומה.

2. תנאי למתן היתר בניה לביצוע דרך ומעבר ציבורי להולכי רגל הוא תיאום עם אגף הגננות בעיריית ירושלים בדבר נטיעת עצים לאורך המדרכות והצבת תשתית השקיה תת קרקעית. ביצוע הפיתוח, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר לסלילת דרך.

(ז) קוי ביוב וניקוז
תנאי למתן היתר לביצוע דרך הוא תיאום עם מחלקת הביוב בדבר הצבת קוי ביוב חדשים לאורך הדרכים.

(ח) שטח ארכיאולוגי - ראה סעיף 19 לעיל.

27. חניה פרטית :

(א) 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.

(ב) מקום לחניה פרטית

רוב מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן, כאמור לעיל, עבור הבנינים שיוקמו במגרשים שבאיזורי המגורים והשטחים לתעשייה זעירה, לבניני ציבור ולמוסדות יהיו בתחום מגרשי הבניה. החניה תהא בחלקה לאורך הדרכים בכפוף לאישור האגף להסדרי תנועה בעירית ירושלים.

28. בנין גדר ומדרגות להריסה :

הגדרות הבניינים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בשטח המגורים/התעשייה הקלה שגובל בבנין המיועד להריסה ושנמצא בתחום דרך ציבורית לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שבניהם.

29. הפקעה :

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

30. תחנת טרנספורמציה :

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. חדר השנאים יסומן בבקשה להיתר בניה, אלא אם כן שולב בפיתוח השדרות והשטחים הפתוחים הציבוריים על פי הוראות סעיף 19 לעיל.

31. אנטנות רדיו וטלויזיה :

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

32. קולטי שמש :

(א) תנאים להצבת קולטי שמש

הצבת קולטים לדודי שמש בגגות שטוחים תיעשה כך שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים מישור הגג המשופע. בגגות משופעים לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.

(ב) אישור מהנדס העיר

כל בקשה להיתר תכלול פירוט בקנה מידה 1: 50 המציג את הפתרון התכנוני לשילוב קולטי השמש במבנה הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

33. היטל השבחה :

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

34. תשתית:

(א) 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 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.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם 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 באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

(ב) צנרת תת קרקעית
במגרש חדש לא תותר כל צנרת על קרקעית ו/או חיצונית (חשמל, טלפון, גז וכיו"ב).

(ג) אספקת מים מעיריית ירושלים
כל בניה על מגרש חדש שתאושר במסגרת תכנית זו תקבל אספקת מים מעיריית ירושלים, ותהיה מחוייבת בתשלום אגרות העיריה כחוק.

(ד) ארונות סעף
לא תותר הצבת ארונות סעף או קופסאות מיתוג לטלפונים ולחשמל אלא אם ישולבו בנישות בנויות בגדרות ובחזיתות הבנינים.

(ה) ביוב
תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המאספים הראשיים לביוב לצורך חיבור הבנינים למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתוכניות מפורטות לביוב בתאום ובאישור מחלקת הביוב.
ביצוע קוי הביוב יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הביוב.

אדריכל ראשי
חתימת יוזם התכנית: חמנון על תכנון יזום
עיריית ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8102
ועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 8102 ביום 27-9-04
סמך תכנון
זאב ברן - אדריכל
סוקולוב ירושלים 92144
טל. 02-5665845 פקס 02-5790566
חתימת המתכנן: אדריכל זאב ברן, רח' סוקולוב 17, ירושלים 92144, טל: 02-5665845

תאריך: 27-9-04

כפר עקב א' 2521 א'
נספח מס' 1

"נספח קוי בניין"

גוש	חלקה	קו הבניין
10	72	קו בניין אפס כלפי דרך מספר 54 וקו בניין 3 מ' בצד המזרחי במקום 5 מ'.
10	17	קו בניין אפס כלפי דרך מס' 15
10	3, 2	קו בניין אפס כלפי דרך מס' 63
10	5	קו בניין אפס כלפי דרכים מס' 60 ו-63
10	33	קו בניין אפס כלפי דרך מס' 60
12	117	קו בניין אפס כלפי דרך מס' 37 וכלפי המעבר הציבורי בחלקה הדרומי של חלקה מס' 117.
13	4	קו בניין 3 מ' כלפי דרך מס' 10 וכן קו בניין 3 מ' בצד הדרומי של החלקה.
8	34	קו בניין אפס כלפי דרך מס' 52
12	11	קו בניין אפס כלפי דרך מס' 46