

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 1998 א'
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי לתכניות מס' 1361, 1361א', 3247, 3376
3419, 3575, 3821, 3810

1. שט התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 1998 א' שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי תכניות מס' 1361, 1361א', 3247, 3376, 3810, 3821, 3575, 3419 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 25 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ של 1:1250 (להלן: התשריט), וכן תשעה גליונות של ניספחים כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית חלוקה, קוי בנין ופיתוח ערוך בקנ"מ 1:500 - "שלוחת ג'ולומב" (להלן: ניספח מס' 1).

ב. גליון אחד של תכנית חלוקה, קוי בנין ופיתוח ערוך בקנ"מ 1:500 - "צמודי קרקע" (להלן: ניספח מס' 2).

ג. גליון אחד של תכנית חלוקה, קוי בנין ופיתוח ערוך בקנ"מ 1:500 - "הרכס" (להלן: ניספח מס' 3).

ד. גליון של טיפוסים בניה ערוך בקנ"מ של 1:250 (להלן: ניספח מס' 4).

ה. גליון של טיפוסים בניה ערוך בקנ"מ של 1:250 (להלן: ניספח מס' 5).

ו. גליון של בניה בצמודי קרקע מטיפוס א', במשבצות קרקע במידות 14.50 על 10.80 מ', ערוך בקנה מידה 1:50 (להלן ניספח מס' 6).

ז. גליון של בניה בצמודי קרקע מטיפוס ב', במשבצות קרקע במידות 7.25 x 13.60 (להלן ניספח מס' 6 א').

ח. גליון של טיפול נופי בתוראי דרך (להלן: ניספח מס' 7).

ט. גליון מיקום מיבנים לתחנות טרנספורמציה ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: ניספח מס' 8).

י. גליון החכים טיפוסיים בתחום ניספחים מס' 1 ו-2 (להלן: ניספח מס' 9).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. ניספחים 6, 6א' ו-8 הינם מנחים בלבד.

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

4. שטח התכנית: כ- 378 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מנחת. השטח תחום בצפון ע"י כביש גולומב וכפר מנחת, במזרח - ע"י כביש הטבעת שעפ"י תכנית 3419. בדרום - ע"י שטה פתוח עד מסילת הברזל ובמערב - ע"י שטח פתוח עד גן החיות.

גוש 30452 : חלק מחלקה מספר 1.

גוש 30453 : חלק מחלקה מספר 1.

גוש 30454 : חלק מחלקה מספר 1.

גוש 30455 : חלקית.

גוש 30457 : חלק מחלקה מספר 1.

גושים מס': 30456, 30461 (אינם מוסדרים)

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, משטח לשמורת טבע ומשטח דרך ו/או עיצוב נוף לאיזור מגורים 2 מיוחד, לאיזור מגורים 4 מיוחד, לאיזור מגורים מיוחד (הכפר), לשטחים לבניני ציבור, לשטחים למסחר, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.

ב. קביעת הוראות בניה ובינוי, בהתאם לנספחי בינוי, קביעת קוי בנין, שטחי בניה מירביים, גבהים מירביים, מספר קומות מירבי, מספר יחידות דיור מירבי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ג. קביעת חזית מסחרית.

ד. קביעת שטחים פתוחים ציבוריים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

ה. התווית דרכים חדשות לרבות שטחי דרך לטיפול נופי, דרכים משולבות, חניה משולבת בפיתוח גנני וביטול דרכים קיימות או מאושרות.

ו. קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה.

ז. קביעת מתחמים וחלוקתם למגרשים בהתאם לנספחים וקביעת הוראות לענין פיתוחם ובינויים.

ח. חלוקה מחדש.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1998 א' זו. במקרים בהם תהיה סתירה בין תכנית המתאר לבין תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

8. הקלה: נקבע בזאת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת במספר יחידות הדיור או תוספת קומות או תוספת גובה בניה או שינוי בקוי בנין שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי התיישבות בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.

א. כללי :

10. הוראות אדריכליות ונופיות

- (1) שטח התכנית מחולק למתחמים כמסומן בתשריט. כל מתחם כולל מגרש אחד או יותר כמסומן בנספחים.
- (2) גבולות המגרשים ושטחיהם מצויינים בנספחים מס' 1, 2 ו-3 ובטבלה שבסעיף 14 להלן.
- (3) בנוסף לחלוקה למגרשי בניה נקבעו קבוצות מגרשים אשר יהוו גושי בניה רצופים, כמפורט בסעיף 11 ח' להלן.
- (4) ההוראות האדריכליות והנופיות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית, בין אם הבניה היא למגורים, למסחר, למוסד, לצרכי תשתית או לצרכי ציבור.
- (5) בנוסף על האמור בסעיף קטן (4) לעיל חלות הוראות בניה מיוחדות על טיפוס הבניה השונים המיועדים למגורים, לפי הפירוט שלהלן:
 - א. מבנים מדורגים: סעיף 11 להלן.
 - ב. מבני שטיח: סעיף 12 להלן.
 - ג. בניה "כפר": סעיף 13 להלן.

ב. גובה בנינים:

- (1) במגרשים בהם מסומן גובה בנין באותיות ג"מ (גובה מחייב), לא תותר חריגה מגובה זה למעט למבנים למעליות ויציאות חרום לגג. הגובה המחייב מדוד עד לראש המעקה הבנוי של גג הבנין.
- (2) גובה קומת מגורים לא יפחת מ- 2.5 מ' נטו ולא יעלה בכל מקרה על 4.00 מ' נטו.

ג. מרתפים ומחסנים:

- (1) שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יעלה על 30 מ"ר. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- (2) המרתפים לרבות המחסנים כאמור לעיל יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המצוין על-גבי הנספחים, בכל מגרש או משבצת קרקע כמפורט בהמשך.

ד. קומה מפולשת:

לא תותר בנית קומה מפולשת אלא רק בטיפוסי הבנינים המדורגים המפורטים בסעיפים 11ב' (5) ו- 11 ז' להלן.

ה. מרפסות ומדרגות חוץ:

- (1) עומק מינימלי של מרפסת גג יהא 2.00 מ'.
- (2) יתור קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות או משובצות בזכוכית, בתנאי שהקירוי יותאם לבנין הקיים. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה באחוזי הבניה ובלבד ששטחן הכולל לא יעלה על 15 מ"ר לכל יחידת דיור.

ז. גגות:

- (1) גגות הבניינים בתחום התכנית יהיו שטוחים.
- (2) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות וירוצפו באבן או באריחים. ראה סעיף קטן ה' (1) לעיל.
- (3) במקרים בהם גגות אינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות, או חומר כיסוי אחר ובלבד שיהיה אחיד בכל הגגות.

ז. ארובות:

הארובות תצופינה באבן הבניה של הבנין וגובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל הרום המירבי המותר לבנין.

ח. קולטי שמש ודודי שמש:

- (1) קולטי שמש יהיו מוסתרים במבני גג מצופים באבן ויהוו חלק אורגאני מהבנין.
- (2) גובהו של המבנה לא יעלה על 1.5 מטר מהרום המירבי המותר בבנין.
- (3) אין לחשוף בצורה כל שהיא את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט.

ט. צנרות פרטיות לבתיים:

- (1) כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד.
- (2) תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

י. הוראות בינוי:

(1) כללי

הבניה במגרשים תהיה במבנים מלבניים, אולם תאופשר התאמת תבנית המבנה לקוי הבנין.

(2) פרטי בנין

א. חמר הבניה

- (1) הקירות החיצוניים של כל הבניינים ייבנו באבן טבעית מסותחת ומרובעת, במתכונת בנית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצויינו בבקשה להיתר הבניה.
 - (2) לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אבן שכבות או אבן פראית.
 - (3) הסיתות יהיה טובזה או תלטיש גס, למעט מסגרות החלונות שיהיו בעיבוד תלטיש עדין, מוטאבה או מוסמסס.
 - (4) הכיחול יהא בגודל בין 1 ס"מ ל-2 ס"מ, שטוח ובגוון האבן. לא יותר שימוש בכיחול מסמר.
 - (5) גובה נדבכים - בין 20 ס"מ ל-30 ס"מ.
- ב. איסור חמרים זרים לא יותר כל שימוש בחמרי בנין שאינם אבן, חוץ מקירוי וסגירת מרפסות בפרגולות כמפורט בסעיף 10 ה' (2) לעיל.

ג. אבני פינה

אבני פינה בקירות ייבנו באבנים משולבות ברוחב מינימלי של 15 ס"מ בצלע הקצרה ו-30 ס"מ בצלע הארוכה.

ד. פתחים

- (1) פתחים במתכונת של מלבן אנכי יבנו עם משקוף ישר או קשתי.

- יחס רוחב לגובה לא יפחת מ- 1 (רוחב) / 2 (אורך) ולא יעלה על 1 (רוחב) / 2.5 (אורך). שטחו של פתח יחיד כמתואר לעיל לא יעלה על 2.5 מ"ר.
- (2) משקופים אופקיים יבנו באופי מסורתי באבן אחת או בשלוש אבנים "כקשת אופקית" אשר תכלוט 15 ס"מ לפחות מכל צד, משני צידי הפתח.
- (3) יותרו פתחים ששטחם גדול מהפתחים המתוארים בסעיף קטן ד(1) לעיל בתנאים הבאים:
א. משקוף הפתח יהיה קשת מעוגלת.
ב. מזוזות הפתח תהיינה ניצבות לרצפה.
ג. שטחו של הפתח לא יעלה על 6 מ"ר.
- (4) המרחק בין פתחים צמודים לא יקטן מ-30 ס"מ.
- (5) עומקו המיזערי של בורטג' יהיה 15 ס"מ ובהתאם לכך עומק חשפי החלונות.
- (6) מזוזות החלון יבנו בניה משולבת (קלכות וארכות) ורוחבן המיזערי יהיה 15 ס"מ.

ה. כמגרשים המיועדים לאיזור מגורים 2 מיוחד (מדורגים), לבניני ציבור, למוסד ולמסחר, יותר שימוש כפריקסטים בגוון האבן למסגרות סביב הפתחים כתחליף למוזכר בסעיפים קטנים ד' (2) ו- ד' (6) לעיל. עיצוב המסגרות לפתחים כנ"ל יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר או מורשה מטעמו ויהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

יא. פרטי פיתוח מגרשי הבניה

(1) גדרות

- א. גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותחת תלטיש, חאמי או טובזה בגובה בין 1.00 מ' ל-1.80 מ' עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בגובה המירבי הנ"ל.
- ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- ג. הכונה ראשון גדר בין שני מגרשים פרטיים, חייב לצפות את הגדר באבן משני צידיה.
- ד. לא יורשה שמוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שמוש בגדרות ממרישי עץ.

(2) קירות תמך

- א. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותחת או מאבני לקט מקומיות או חאמי. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.00 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.00 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.00 מ' יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.00 מ' כל אחת. קירות התמך/מסלעה במדרון המערבי של ה"רכס" יעוצבו בהתאם לחתכים שבנספחים מס' 4 ו- 5.
- ג. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ- 20 ס"מ.
- ד. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.
- ה. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

(3) עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, האתר לשפיכת העפר יאושר על ידי הועדה המחוזית.

ד. ראה סעיף 25ג' להלן.

(4) עצים וצמחיה

- א. אין לעקור עץ ללא רשיון, אלא לפי האמור בסעיף קטן (ב) שלהלן.
- ב. עץ שיעקד לאחר קבלת רשיון ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעסקה הוא יוחלף בעץ חדש חצי בוגר.
- ג. העץ הצבוע בתשריט בצבע אדום ישמר.
- ד. בטרם תחילה ביצוע עבודות העפר בשטח התכנית, יתאם מגיש התכנית עם החברה להגנת הטבע בירושלים פעולות להצלה ו/או שימור ו/או העסקה של צמחיה וערכי טבע הקיימים בשטח.

(5) חניות מבונות

לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה. לא יורשה קירוי קל מכל סוג שהוא.

(6) חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו חת קרקעיים.

(7) מתקני גז, דלק וכיו"ב

מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

(8) איסור הסקה וחימום בעץ

אסורים הסקה וחימום בעץ בכל בניה חדשה בתחומי תכנית זו.

(9) מתקני האשפה

מתקני האשפה באיזורי הבניה הכפרית ימוקמו בהתאם למצוייני על גבי נספחי הבינוי באותיות מ.א. וישולבו בפיתוח השטח.

יב. מבנים למערכות תשתית:

- (1) כשטחים ציבוריים פתוחים תותר בנית מבנים למערכות תשתית כגון: מתקנים לתחנות טרנספורמציה (שנאים), חדרי מאגד ותקשורת, חדרי מגברים לטלוויזיה, מרכזיות הפעלה למערכות תאורה וכיוצ"ב.
- (2) על מיבנים המוזכרים בסעיף קטן (1) לעיל לעמוד בכל הדרישות האדרכליות והנופיות שבהוראות תכנית זו והקמתם תעשה בהתאם להנחיות נספח מס' 8.
- (3) במקרה ויהיה צורך להקים תחנת טרנספורמציה לשימוש בית ספר במתחם 7, תכנה תחנה זו בתחום המתחם עצמו ולא בשטח ציבורי פתוח, ויחולו עליה הוראות סעיף קטן (2) לעיל.

11. אזור מגורים 2

מיוחד (בנינים

מדורגים):

השטח המקוקו הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות בסעיף 10 לעיל וההוראות שלהלן וכן ההוראות שבנספחים מס' 4 ו-5.

מובהר בזאת כי נספחי טיפוס הבניה מכילים פרטים מחייבים וכן פרטים מנחים בלבד, הכל בהתאם למצוייני בגוף הנספח.

א. טיפוס הבניה המופיעים בנספחים הם דוגמא בלבד לאפשרות הבניה בתוך המעטפת המתחייבת מתוך הוראות התכנית. אין בטיפוסי הבניה הנ"ל משום יצירת דגם אחיד של בניה מדורגת אלא קביעת הנחיות כלליות בלבד, וכן קביעת מיקום לבנינים, מעטפות מירביות וקוי בנין.

- ב. (1) הבניה בשטח זה תהיה בניה מדורגת צמודה לקרקע בהתאם לטיפוסים A, B, C, E, F (נספח מס' 4) וטיפוסים D, B' (נספח מס' 5) כמפורט בנספחים ובהוראות הבינוי.
- (2) עומק מדרגות הבניה לא יהיה קטן מ- 4 מ', אך אין חובה שיהיה אחיד.
- (3) קו בנין צדדי לא יפחת מ- 4 מ'. קו בנין בחזיתות הפונות לדרכים יהיה 0 או 6 מ', הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 3 לתכנית זו.
- (4) לכיוון דרך משואה (מערבה) יש לשלב במרפסות הפונות לדרך אדניות בנויות בגובה מעקה (טיפוסים B, B').
- (5) בבנינים המדורגים מטיפוס A, B, B' ו- C תותר קומה מפולשת במפלס החניה. בבנינים מטיפוס A' תותר קומה מפולשת בקומת החניה העליונה בלבד.
- (6) גובה קומה מפולשת לא יעלה על 2.30 מ' נטו. שטח הבניה המירבי בכל מגרש יהיה כמפורט בסעיף 14 א' להלן והוא כולל את כל שטחי הבניה, למעט מחסנים תת-קרקעיים, מקלטים, הקומה המפולשת המשמשת לחניה, שטח של מרפסות שאינן מקורות, ומרפסות מקורות פתוחות כאמור בסעיף 10 (ה) 2 לעיל.
- (7) חניה עבור הדירות במגרשים אלה תהיה כולה בתחום המגרש.
- (8) במקרה ויבנה גוש בניה בשלמותו על פי היתר בניה אחר כמפורט בסעיף 25 ח' (1) להלן לא יחוייבו קוי הבנין הצדדיים (המוזכרים בסעיף קטן (3) לעיל) שבין המגרשים שבאותו גוש בניה.

ג. טיפוסים A, B, B', C מתחמים 25, 26, 29, 30, 33

- (1) מספר הקומות לא יעלה על המצויין בנספחים מס' 3, 4, ו-5. גובה הבנין לא יעלה על 10 מ' מעל למפלס הכניסה הראשי.
- (2) גובה פני הקרקע הסופיים הסמוך לדרכים למפלס הכניסה הראשי. להשתנות בגבולות של עד 1 מ' בהתאם לשינויים שיתחייבו מתכנון מפורט של גבהי הדרכים הסמוכות, הכל כמפורט בנספחים 3, 4 ו-5. גובה זה יהיה מפלס הכניסה הראשי לבנין.
- (3) לא תותר בניה בקומות שמעל למפלס הכביש לאורך קטע שיעלה על 60% מאורך גבול המגרש והדרך, כמפורט בנספחים 4 ו-5.
- (4) תותר בנית קומת חניה בגובה 2.3 מ' נטו. ראה סעיף קטן ב' (5) לעיל.

ד. טיפוס D מתחמים מ-24 ו-23 טיפוס זה דומה לטיפוס A ללא הקומה העליונה (כמודגם בנספח מס' 5).

ה. טיפוס E, מתחמים 27 ו-28

- (1) הבינוי במתחמים אלה שעל גב השלוחה יהיה בשלוש קומות.
- (2) קו הבנין המחייב מקביל לשרדה שלאורך השלוחה כמסומן בנספח מס' 3, אך תותרנה הפסקות ברצף החזית בשיעור כולל שאינו עולה על 15% מאורך קו הבנין.
- (3) קוי הבנין הצדדיים וקוי הבנין לכיוון המורד יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 3.
- (4) החזית לאורך קו הבנין המחייב הנ"ל תהיה חזית זקופה בהתאם לגובה הבניה המחייב, בסטיה מותרת של 1 מ' ±.
- (5) הבניה לאורך החזית המוזכרת בסעיף קטן (3) לעיל תהיה בגובה אחיד בהתאם לרום מחייב המסומן בנספחים באותיות ג.מ. (גובה מחייב).

- (5) הבניה בשלוחות הבנין הניצבות לדרך והפונות לכיוון המידרון תהיה בניה מדורגת כמודגם בחדך שבנספח מס' 4.
 עומק מדרגות הבניה לא יפחת מ- 4 מ'.
 (6) אסורה בניה של קומת עמודים מפולשת.
 (7) שטחי הבניה המירביים במגרשים, יהיו כמצוין בטבלה שבסעיף 14 א' להלן.

1. טיפוס A' מתחם מ 26
 במתחם זה יהיו הבנינים מטיפוס A אך בכל מקום בו נדרשת התאמת הבנין לתנאי השטח ניתן יהיה לשלב בבנין אלמנטים מטיפוס C. בנינים כאלה מסווגים כבנינים מטיפוס A'. בדומה לטיפוס C לא תותר קומה מפולשת לכיוון המידרון.

2. טיפוס F מתחם מ 31
 (1) מספר קומות המגורים מעל לכביש מס' 1 לא יעלה על ארבע קומות. הרום המירבי המחייב מסומן בנספחים 3 ו-4.
 (2) קו הבנין המחייב הינו קשתי, והחזית שתיבנה לאורכו תהיה רציפה.
 (3) קומת הקרקע בכל בנין תהיה קומה מפולשת לפי המצויין בנספח מס' 4.
 (4) הקומה המפולשת תשמש שטח משותף לכל הבנין ותרשם על כד הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
 (5) הקומה המפולשת כנ"ל תיבנה כארקה עם עמודים מסיביים מצופים באבן וגובהה נטו לא יפחת מ- 3 מ'.

ח. ריכוז מתחמים ו/או מגרשים לגושי בניה

- (1) באיזור זה יקבעו גושי בניה רצופים כאמור בסעיף 10 א' (3) לעיל. גושי בניה אלה מפורטים בטבלה להלן:

מס. יח. דיור מירבי	מגרשים מס'	טיפוס בניה	מתחמים	גוש בניה רצוף
35	289	E	27מ	גוש מס' 1
25	322			
50	300 א', 300 ב'	E	28מ	גוש מס' 2
120	321, 320, 319	F	31מ	גוש מס' 3
60	299, 307, 308, 309	B', B	29מ	גוש מס' 4
60	286, 287, 288, 292	B', B	30מ	גוש מס' 5
60	301 א', 310 ב'	A	25מ	גוש מס' 6
80	284 א', 290 ב'	A'	26מ	גוש מס' 7
32	302 א', 311 ב', 317	C	33מ	גוש מס' 8
78	303 א', 296 ב', 312 א', 304	D	23מ, 24מ	גוש מס' 9

- (2) לענין הוצאת היתרי בניה בגושי הבניה הנ"ל תחול הוראת סעיף 25 (ח) (1) להלן.

השטח המקוקו הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 מיוחד, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4 וכן ההוראות שבסעיף 10 לעיל וההוראות הבאות:

12. אזור מגורים 4 מיוחד (שטח):

א. בכל מגרש יוקמו מספר יחידות דיור צמודות קרקע בתחום משבצות הקרקע המסומנות באותיות עבריות בנספח בינוי מס' 2.

ב. בכל משבצת קרקע המסומנת באות עברית תבנה יחידת דיור אחת בת שתי קומות בקו בנין "0" כלפי משבצות קרקע סמוכות.

ג. (1) משבצות הקרקע הן משני טיפוסים:
כאלה שמידותיהן 14.5 מ' על 10.8 מ' (להלן: טיפוס א');
כאלה שהן במקבצים טוריים לאורך השדרה במתחמים מ-9, מ-10 ו- מ-11. מידות השטח המיועד לבניה במשבצות קרקע אילו הן 7.25 מ' על 13.6 מ' (להלן: טיפוס ב').
(2) שטח הבניה המירבי לכל יחידת דיור אם במשבצת קרקע מטיפוס א' ואם במשבצת קרקע מטיפוס ב', הוא 160 מ"ר ויכלול את כל שטחי הבניה שבתחום קוי הבנין לרבות מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות ולמעט מקלט, מרתפים ו/או מחסנים תת-קרקעיים, מרפסות גג מרוצפות בלתי מקורות ומרפסות מקורות פתוחות כאמור בסעיף 10 (ה) 2 לעיל.
(3) דוגמאות מנחות לבנינים במשבצות קרקע מטיפוס א' מופיעות בנספח מס' 6.

דוגמאות מנחות לבנינים במשבצות קרקע מטיפוס ב' מופיעות בנספח מס' 6א'.

(4) למספר משבצות קרקע מטיפוס א' ומטיפוס ב' מצורפים שטחים הצמודים לאותה משבצת כחלק בלתי נפרד ממנה ומיועדים לגינון בלבד, כמסומן בנספח מס' 2. שטחים אלה יתווספו על שטחי הגינון המוזכרים בסעיף ד' (3) להלן.

(5) הסימון בקו מרוסק קצר התוחם בנספח מס' 2 את משבצות הקרקע מסמן:

א. את קו האמצע של הקירות ההקפיים של יחידות הדיור.

ב. במשבצות קרקע צמודות - את קו האמצע של הקיר המשותף לשתי יחידות הדיור שתוקמנה בכל משבצת קרקע כנ"ל.

(6) מקום בו צמוד למשבצת קרקע שטח נוסף המיועד לגינון כאמור בסעיף קטן (4) לעיל, מסומן התיחום בין משבצת הקרקע לשטח הנוסף בקו נקודה.

(7) השטח המוכהה בנספח מס' 2 והמסומן שטח פרטי פתוח ושאינו כולל את משבצות הקרקע לבניה הוא שטח משותף ויהיה בבעלות כלל הדיירים באותו מגרש. אחזקת השטח תחול על כלל הדיירים באותו מגרש. יותר לגננו ולרצפו ולהתקין בו מיתקני גן בלבד לשימוש הדיירים במגרש. לא תותר בו כל בניה מלבד מקלט משותף כאמור בסעיף ד' (10) שלהלן.

ד. הוראות בינוי

(1) שטחי הבניה המירביים במגרשים באיזור זה וכן מספר יחידות הדיור המירבי יהיה בהתאם למפורט בסעיף 14 ב' להלן.

(2) הבניה תהיה בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בסעיף 10 לעיל.

(3) הבקשה להיתר בניה בכל מגרש תכלול את כל משבצות הקרקע באותו מגרש ותראה את פיתוח השטח המשותף כמיקשה אחת. ראה סעיף 25 ח' (2).

(4) במקרה בו לא תתבצע בו זמנית בניית יחידות דיור בעלות קיר משותף או קיר הגובל במשבצות קרקע סמוכות (בין במגרש אחד ובין במגרשים גובלים) יצופה באבן הגמלון של הקיר המשותף או הקיר הגובל של אותה יחידת דיור הנבנית ראשונה.

(5) לא תותר פתיחת חלונות בקיר חיצוני של יחידת דיור במשבצת קרקע אלא אם כן הקיר נסוג לפחות 3 מטר מקו התיחום של משבצת הקרקע.

- (6) מפלס הרצפה של קומת כניסה עיקרית של יחידת דיור יהיה המפלס האבסולוטי המצויין על גבי נספח מס' 2 עבור כל משבצת קרקע. תותר חריגה מהמפלס הנ"ל במידה שאינה עולה על חצי מטר.
- (7) בכל משבצת קרקע יש להשאיר במפלס פני הקרקע חצר בשטח של 30 מ"ר. החצר תמוקם בצד משבצת הקרקע הפונה לכיוון מורד המדרון.
- (8) גגות הבנינים יהיו גגות שטוחים. גגות מקומרים יותרו רק בבניית אבן מסורתית. לא יותרו גגות קלים או גגות משופעים.
- (9) בגבול שבין כל משבצת קרקע לבין כל דרך לרבות מעברים להולכי רגל, או שטח ציבורי יוקם ע"י בעל היתר הבניה באותה משבצת קרקע, קיר שגובהו לא יפחת מ- 1.50 מ' ולא יעלה על 1.80 מ'. הקיר יבנה מאותה אבן שבה תבנה יחידת הדיור במשבצת הקרקע ויוקם בד בבד עם הקמת יחידת הדיור האמורה וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (10) ניתן לבנות מקלט משותף בשטח המשותף שבמרכז המגרש. המקלט יהיה חת קרקעי וכיסויו ירוצף ויגונן כך שישתלב במערכת השבילים וברחבה המשותפת לכל משבצות הקרקע במגרש. שטחו של המקלט לא יובא בחשבון השטחים המירביים לבניה.

13. אזור מגורים :
מיוחד (כפר)
השטח הצבוע בחשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד (הכפר) וחלות על שטח זה ההוראות האדריכליות והנופיות המופיעות בסעיף 10 לעיל וכן ההוראות הבאות:

- א. הגדרת שטחי המתחמים באיזור זה הם כמפורט בטבלה שבסעיף 14 ג (1) ו (2) להלן.
- ב. (1) במגרשים ששטחם הוא 550 מ"ר ומעלה, אחוזי הבניה הם % 35 משטח המגרש.
(2) במגרשים ששטחם קטן מ- 550 מ"ר, שטח הבניה המירבי הוא 190 מ"ר.
(3) במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר, תותר בנית שתי יחידות דיור בכל מגרש, במגרשים ששטחם קטן מ- 800 מטר תותר בנית יחידת דיור אחת בלבד.
(4) שטחי הבניה באיזור זה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קוי הבנין לרבות מרפסות מקורות, ושטח מדרגות פנימיות, אך למעט שטח מרתף לרבות מחסן תת-קרקעי כאמור בסעיף 10 ג' לעיל וכן למעט חניה מקורה ובלבד שגובהה לא יעלה על 2.3 מ'.
- ג. מפלס הרצפה של קומת הכניסה העיקרית של יחידת דיור יהיה המפלס האבסולוטי המצויין על גבי נספחים מס' 1 ומס' 2. תותר חריגה ממפלס זה במידה שאינה עולה על מטר אחד.
באיזור מגורים זה לא יותר שינוי של פני הקרקע הטיבעית ביותר ממטר חפירה או מילוי.
- ד. באיזור מגורים מיוחד (כפר), מספר הקומות המירבי בבנין יהיה 2 קומות - וגובהו לא יעלה על 8 מ'.
- ה. (1) קוי הבנין הם כמסומן בקו נקודה בטוש אדום על גבי נספחים מס' 1 ו-2.
(2) בהעדר סימון על גבי נספח מהנספחים המפורטים לעיל יהיו קוי הבנין כמפורט להלן:
א. קו בנין לכיוון מורד המדרון 6 מ' מגבול המגרש.

- ב. קו בנין לכיוון מעלה המדרון 5 מ' מגבול המגרש.
ג. קו הבנין הצדדיים יהיו 4 מ' מגבולות המגרש הצדדיים.
(3) במתחמים מ-5 ומ-7 קו הבנין לכיוון מעלה המדרון הוא קו בנין אפס לאורך הדרך המשולבת.
(4) לגבי הבינוי במתחם מ-5 יחולו ההוראות המחייבות המופיעות בנספח מס. 5. במידה ומתחם פ-1א' ייועד בעתיד למגורים יחולו עליו ההוראות המחייבות בנספח מס. 5.
(5) במגרשים בהם קיימים בנינים יהיו קווי הבנין בהתאם לבנין הקיים, אולם כל תוספת בניה או בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין. המסומנים על גבי הנספחים. לגבי תוספות בניה תחולנה ההוראות, שבסעיף ו' (3) להלן.

ו. שלבי בניה ותוספות בניה:

- (1) כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
(2) התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובאבן תואמת לגוון האבן הקיים, לסיתות, לגובה הנדבכים, לכיחול ולפרטי בניה.
(3) בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמד בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.

- ז. (1) בצמדי המגרשים המסומנים בנספח מס. 1 ובנספח מס. 2 באותיות א' ו-ב' יבנו שתי יחידות מגורים, יחידה אחת בכל מגרש.
(2) בצמד מגרשים כנ"ל תותר בניית שתי יחידות עם קיר משותף ביניהן. קיר משותף זה, יהיה חופף את הגבול המשותף בין שני המגרשים בצמד.
(3) לא ישונה מפלס פני הקרקע בכל מגרש מצמדי המגרשים הנ"ל ביותר מ-1 ± מטר.
(4) תוגש בקשה משותפת להיתר בניה לכל צמד מגרשים כנ"ל. ראה סעיף 25 ח' (3) ו- (4) להלן.
(5) מגרשים מס' 233 ו-234, למרות שלא סומנו באותיות א' ו-ב' הם צמד מגרשים כמתואר בסעיפים קטנים (1) עד (4) לעיל.

1. שטחי בניה מירביים

שטחי הבניה המירביים ומס' המירבוי של יחידות הדיור בכל אחד מהמתחמים והמגרשים יהיו כמפורט בטבלאות להלן:

א. איזור מגורים 2 מיוחד (בניינים מדורגים) (נספח מס. 3).

מספר יח"ד מירבוי	שטח בניה מירבוי (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מספר	מתחם וטיפוס
13	1800	1812	296	D - 23מ
13	1800	1887	ב303	D - 24מ
13	1800	1893	א303	D -
13	1800	1950	א312	D -
13	1800	1953	ב312	D -
13	1800	1936	304	D -
15	1800	2133	א301	A 25מ
15	1800	2086	ב301	A
15	1800	2119	א310	A
15	1800	2096	ב310	A
8	900	1378	א284	- C 26מ
24	2400	2532	ב284	A'
24	2400	2608	א290	A'
24	2400	2987	ב290	A'
35	4766	3900	289	E 27מ
32	4430	4151	א300	E 28מ
18	* 2160	2234	ב300	E
15	1800	1876	299	B' 29מ
15	1800	1751	307	B
15	1800	1771	308	B
15	1800	1778	309	B
15	1800	1760	286	B 30מ
15	1800	1776	287	B
15	1800	1770	288	B
15	1800	1764	292	B'
30	3000	3048	319	F 31מ
42	4000	3461	320	F
48	4600	3885	321	F
8	900	1058	א302	C 33מ
8	900	1066	ב302	C
8	900	1093	א311	C
8	900	1073	ב311	C

* לא כולל 400 מ"ר בחזית מסחרית - כאמור בסעיף 17 להלן.

15x6
700

ב. איזור מגורים 4 מיוחד (שטיח) (נספח מס' 2).

מספר יח"ר מירבי	שטח בניה מירבי (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מספר	מזחם
9	1440	2638	278	9מ
9	1440	2320	274	
7	1120	1864	267	10מ
14	2240	3426	270	
20	3200	5278	263	11מ
10	1600	2652	275	12מ
13	2080	2765	276	
5	800	1617	277	
12	1920	2705	268	13מ
11	1760	2676	271	
11	1760	2680	273	
12	1920	3053	260	14מ
11	1760	2810	262	
21	3360	5212	240	17מ
21	3360	6921	261	20מ
14	2240	4475	245	21מ
9	1440	2217	243	22מ
10	1600	2295	244	
9	1440	2556	246	
14	2240	3436	242	

ג. איזור מגורים מיוחד (כפר):

(1) נספח מס. 1.

מספר יח"ד מירבי	שטח בניה מירבי (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מספר	מתחם
2	402	1149	24	מ3
1	240	684	'א 26	"
2	290	826	'ב 26	"
1	221	632	27	מ2
1	278	796	28	"
1	215	615	'א 29	"
1	210	601	'ב 29	"
1	220	631	'א 30	"
1	190	362	'ב 30	"
1	190	496	174	"
1	190	400	175	"
1	227	650	176	מ32
1	190	395	'א 32	"
1	190	397	'ב 32	"
1	190	462	'א 182	"
1	190	345	'ב 182	"
1	270	772	183	"
1	239	683	34	"
1	190	527	151	"
1	249	713	31	"
2	384	1099	33	"
2	281	803	35	מ4
2	282	805	36	"
1	219	626	37	"
1	240	687	'א 37	"
2	320	916	150	"
1	190	403	178	"
2	297	849	180	"
1	256	734	181	"
2	390	1114	185	"
1	248	709	186	"
1	208	595	187	"
1	190	479	188	"
1	233	666	189	"
1	263	753	38	"
1	190	494	39	"
2	457	1306	40	"
1	190	419	122	"
1	190	350	123	"
1	190	483	192	"
1	192	551	169	מ5
1	190	474	170	"
1	190	444	171	"
1	200	572	172	"
1	238	680	173	"

מספר יח"ד מירבני	שטח בניה מירבני (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מספר	מתחם
2	397	1135	41	6מ
1	230	658	42	"
1	218	624	'א 42	"
1	190	289	190	7מ
1	190	301	191	"
1	217	622	53	8מ
2	377	1077	54	"
2	404	1155	55	"
1	194	555	194	"
1	265	757	195	"
1	190	483	197	"
1	190	498	198	"
1	226	646	'א 199	"
1	190	406	'ב' 199	"
1	218	624	152	"
2	297	848	74	35מ
1	190	292	75	"
2	408	1167	76	"
1	206	590	193	"
1	204	585	205	"
1	190	534	201	"
1	190	540	202	"
1	198	568	203	"
1	190	508	204	"
1	221	632	'א 44	36מ
2	288	824	'ב' 44	

(2) נספח מס. 2.

מספר יח"ד מירבני	שטח בניה מירבני (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מספר	מתחם וטיפוס
1	190	447	'א 219	34-מ
1	249	712	'ב' 219	
1	190	425	'א 220	
2	284	809	'ב' 220	
1	190	474	221	
1	190	467	222	

מספר יח"ד מירבי	שטח בניה מירבי (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש מספר	מתחם וטיפוס
1	190	473	'א 223	
2	308	880	'ב 223	
1	190	473	'א 224	
1	190	398	'ב 224	
1	262	751	196	
1	190	542	58	
1	230	659	57	
2	448	1280	60	
1	271	776	342	15-מ
1	271	774	343	
1	266	760	344	
1	265	757	345	
1	254	727	346	
1	190	551	347	
1	265	758	48	
2	323	923	49	
1	190	520	50	
1	190	327	51	
2	423	1210	52	
1	190	503	238	16-מ
1	190	434	239	
2	331	946	45	
2	321	919	46	
2	430	1231	47	
1	209	597	228	18-מ
1	213	610	59	
1	237	678	200	19-מ
1	270	774	233	
1	272	778	234	
1	190	428	'א 235	
1	190	434	'ב 235	
1	190	436	'א 236	
1	190	445	'ב 236	
1	203	580	'א 237	
1	190	492	'ב 237	

ד. שטחי המגרשים המחייבים יהיו בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 28 להלן.

15. שטח לבנין ציבורי : א. שטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.

ב. בניני הציבור יתוכננו ויוקמו במקומות המיועדים לכך בהתחשב בטופוגרפיה במגמה להשתלב כראוי בסביבתם, ויחולו לגביהם הוראות הבינוי והפיתוח שבסעיף 10 לעיל.

ג. גובה הבנין הציבורי יהיה בהתאם לגובה המותר של הבנינים השכנים לו.

ד. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שאינו קטן מ- 1:100.

ה. היתר בניה להקמת בניני-ציבור טעון אישור גם מאת הועדה המחוזית.

ו. להיתר הבניה להקמת הבנין הציבורי במגרש צ-7 תצורף חו"ד של יועץ אקוסטי שתתיחס לצידו המערבי של הבנין והיא תבדק ע"י האגף לאיכות הסביבה. כמו כן, תכלול הבקשה להיתר חתכים לקיר תמך, המראים נסיגה הדרגתית של הקיר וטיפול גנני נופי מתאים. גובהו של כל קיר לא יעלה על 3 מ'.

ז. שטחי המגרשים והשימושים המותרים במגרשים לבניני ציבור יהיה כמפורט בטבלה שלהלן:

יעוד	שטח במ"ר	מתחם
גן ילדים	1,327	1צ
גן ילדים	2,056	2צ
מעון יום	1,427	3צ
2 בתי כנסת	1,357	4צ
מרפאה ותחנה לאם וילד	1,466	5צ
בית כנסת או מועדון תנועת נוער	1,865	6צ
בית ספר	11,117	7צ
בית כנסת	1,628	8צ

16. שטח מסחרי : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לאזור מסחר, ההוראות שבסעיף 10 לעיל וההוראות הבאות:

א. במתחם ה-2

- (1) שטח הבניה המירבי הוא 3500 מ"ר, כולל כל שטחי העזר למעט חניה מקורה ומקלט תיקני.
- (2) קומת הקרקע בחזית הפונה לכביש מס' 10 ולשדרה תשמש למסחר. שאר הקומות תשמשנה למסחר ולמשרדים או למגורים, ובלבד שבקומת מגורים לא יהיו שימושים למסחר או משרדים.
- (3) רום הבנין יהיה 766.2 מ' מעל פני הים כמתחייב בנספח מס. 3 ונספח מס. 4.

- (4) שטחי החניה, אזורי הפריקה והטעינה ופינוי האשפה יקבעו וימוקמו בתיאום עם האגף להסדרי תנועה ומחלקת התברואה של עיריית ירושלים ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (5) מספר יחידות המגורים המירבי הוא 25 יח"ד בשטח בניה מירבי כולל של 2,500 מ"ר.

- ב. במתחם ח-1
- (1) שטח הבניה המירבי הוא 500 מ"ר, כולל כל שטחי העזר למעט חניה מקורה ומקלט תקני.
- (2) תותרנה שתי קומות בלבד כמתחייב באיזור מגורים מיוחד (כפר).
- (3) קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד. הקומה השניה תשמש למסחר או למשרדים.

ג. לגבי שילוט ראה סעיף 33 להלן.

החזית המסומנת בתשריט בקו בצבע סגול היא חזית מסחרית. (מגרש מס. 300 ב' מתחם 28) וחלות עליה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וההוראות שלהלן.

17. חזית מסחרית:

- א. הבניה למסחר תהיה בקומת הקרקע בלבד.
- ב. שטח הבניה המירבי הכולל בחזית המסחרית יהיה 400 מ"ר.
- ג. שטחה המירבי של כל חנות לא יעלה על 60 מ"ר.
- ד. השטחים הכוללים בחזית המסחרית לא ייכללו בחישוב שטחי הבניה למגורים.

ה. לגבי שילוט ראה סעיף 33 להלן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח לחניה משולבת בפיתוח גנני, לרווחת תושבי שכונת מנחת הישנה.

18. שטח לחניה
משולבת בפיתוח
גנני:

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

19. שטח פתוח
ציבורי:

- א. שטחים פתוחים ציבוריים יגוננו וישולב בהם החורש הטבעי של האיזור.
- ב. מתחמים 18פ, 30פ ו-31פ, יפותחו כשדרות לאורך הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. פיתוח שטחים אלה יעשה בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר ובהתאם להנחיות האדריכליות המפורטות להלן.

- (1) גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.
- (2) כרכוב האבן יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה בחזותה את אבני הקיר.

- (3) לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.
- (4) קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- (5) כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תיפחתנה מ- 20 ס"מ.
- (6) יאופשר שילוב סלע קלים בתואי קיר תמך או גדר.
- (7) כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש חצץ בשטח שאינו עולה על 40% מכלל השטח המרוצף.

ד. בשטחים הנ"ל תותר בניית מבנים למערכות תשתית כמפורט בסעיף 10 י"ב לעיל, וכן בסעיפים 29, 30 ו- 31 להלן.

20. בנינים להריסה: הבנינים המותחמים בתשריט ובנספחים בקו צהוב מיועדים להריסה.

א. בנינים כאמור לעיל יהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח של כל מגרש בו הם נמצאים.

ב. בנינים כאמור לעיל הנמצאים בתוואי דרכים יהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. בנינים כאמור לעיל הנמצאים בשטחים פתוחים ציבוריים יהרסו על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

21. חניות פרטיות: א. החניה תהיה בתחום המגרש פרט למקרים שהמגרש איננו גובל עם דרך ציבורית או שצויין אחרת בנספחים, וכן במקרים בהם הדרך הציבורית הסמוכה נמצאת על גבי מילוי או בחציבה כך שאין אפשרות לגישה מתחום הדרך אל המגרש.

ב. באיזור מגורים מיוחד (כפר) תורשה כניסה אחת בלבד לחניה מתחום דרך ציבורית אל המגרש.

ג. לצורך הוצאת היתרי בניה בהתאם לתכנית זו, יחול תקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח. במקרים בהם לא תהא אפשרות לבצע חניה כנ"ל לבנינים דלעיל בתחום המגרש (כמצויין בסעיף קטן א' לעיל) תהא החניה לבנינים אלה במקומות המותרים לחניה בדרכים הסמוכות למגרש.

22. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.

ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ג. השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע ירוק ואדום לסירוגין, הוא שטח דרך לטיפול נופי בצידי הדרך. הטיפול הנופי כאמור יעשה על פי נספח מס. 7 ובהתחשב בהוראות האדריכליות והנופיות שבסעיף 10 י"א לעיל.

ד. הדרכים הצבועות בתשריט באדום ובמשבצות בקו שחור דק הם רחובות משולכים בהם לא תהיה הפרדה בין תחום הולכי הרגל ותחום כלי הרכב ויחולו עליהן ההוראות הבאות:

- (1) ריצוף רחובות אלה יהיה באבנים משתלבות ויותר ריצוף גם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (2) יותר שילוב קטעי אספלטים בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח הכולל של הריצוף.
- (3) ביצוע הדרכים הנ"ל יתואם עם אגף הדרכים של עיריית ירושלים.

ה. המפלטים המצוינים על הדרכים בנספחי הבינוי הינם מחייבים אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על מטר אחד.

ו. במידה ומתחם פ-1א' הגובל עם כביש מס' 4 ייועד בעתיד למגורים יחויבו מגישי התכנית לבנות על חשבונם קירות להקטנת עוצמת הרעש לאורך כביש מס' 4 ומפלס תחתית קירות אלה יותאם למפלס המתוכנן של הכביש בקטע זה, כהתאם להנחיות האגף לאיכויות הסביבה בעיריית ירושלים. הפקדת מתחם פ-1א' מותנת באישור המועצה הארצית לתיכנון ובניה.

ז. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

23. מעברים ציבוריים להולכי רגל א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ב. על פיתוח מעברים אלה יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 19 ג' לעיל (שטחים פתוחים ציבוריים).

ג. לא יותר שמוש באספלט.

24. שלבי ביצוע התכנית א. כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות פיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית.

ב. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני פריצת דרכי הגישה הראשיות ממערכת הדרכים הקיימת אל המתחם המיועד לבניה וביצוע העבודות המפורטות בשלב א' שלהלן לגבי הדרך שתיפרץ כאמור.

ג. לא יוצא אישור איכלוס לפני השלמת העבודות המפורטות בשלבים א', ב' ו- ג' שבסעיף ה' להלן.

ד. לא יוצא אישור איכלוס ל- 20% יחידות הדיור האחרונות בכל מתחם אלא אם כן הושלמו העבודות שבשלב ד' שלהלן לרבות פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים הגובלים באותו מתחם.

ה. השלבים נשוא סעיף זה הם כדלקמן:

שלב א':

עבודות פריצת דרכים במתחם המיועד לבניה וצורת דרך, עבודות עפר כלליות וקירות תומכים.

שלב ב':

משק תת קרקעי, תקשורת, טלפון, טלביזיה, הכנה לחברת החשמל, מיס, כיוב, ניקוז ומצעים - בין שישה עד שמונה חודשים מהתחלת עבודות שלב א'.

שלב ג':

סלילה חלקית של כבישים - אבני שפה ומדרכות.

שלב ד':

השלמת מדרכות, כבישים, טיפול נופי בתוואי דרך, גינון פיתוח שבילים ושטחי שפ"צ ותאורת רחובות, המתייחסים לכל מתחם.

א. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא הגשת תכנית מדידה לצרכי רישום.

25. תנאים למתן היתרי בניה

ב. לבקשה להיתר בניה לכל שלב ושלב, יצורפו המסמכים הבאים:

- (1) מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יהיה קטן מ-1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש, פרטי פיתוח, וכך נתונים המתייחסים למגרשים הגובלים איתו לרבות גובה בנינים, מיקום עצים, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הכוללים מעל פני הקרקע.
- (2) תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, עם ציון גדרות, קירות תומכים, שבילים, חניה, מתקן אשפה, מיכל סולר טמון באדמה, מתלה כביסה, מיקום בלוני גז וכדומה, כולל ציון מפלסים סופיים לגובה ראשי קירות וגדרות, כולל ציון החמרים המרכיבים את הגדרות החיצוניים במגרש.
- (3) חזיתות וחתכים כולל סימון קרקע טבעית וסופית.
- (4) חזית הגדר לרחוב, כולל חזית ותוך מבנה החניה המקורה, באם מוצע, וכולל סימון גבהים וחומרי הבניה.
- (5) פריסה של קירות תומכים ותכנית עבודות עפר.
- (6) עיצוב השילוט (לשטחים מסחריים בלבד).

- ג. (1) לא ינתן היתר בניה או היתר לביצוע עבודות עפר למתחמים מ-5 ו-1-2 אלא לאחר ביצוע בפועל של הקירות התומכים לאורך הכביש המאסף עד צומת הכניסה לשכונה.
- (2) תנאי למתן היתר בניה או היתר לביצוע עבודות עפר לכל מגרש או מתחם או גוש בניה הוא בנית קיר תומך בגבולותיהם למניעת דרדור שפכי עפר אל שטחים שמחוץ לגבולות התכנית.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר לסילוק עודפי העפר ופסולת הבניה בהתאם לאמור בסעיף 10.יא.(3) ג. לעיל.
- (4) תנאי מוקדם למתן היתר לעבודות עפר הוא ביצוע האמור בסעיף 10.יא.(4) ד. לעיל.

ד. מבני חינוך חובה בתחום התכנית יבנו על פי הסיכום בין מינהל מקרקעי ישראל ובין עיריית ירושלים, משרד החינוך ומשרד האוצר מתאריך 27.4.89.

ה. לכל בנין שיבנה בשלבים יצורף לבקשה להיתר בניה תכנון הבנין בשלמותו.

ו. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר בניה או לשינוי היתר הבניה או בקשה לתוספת בניה הוא צירוף עותק הצהרה בחתימת מגיש הבקשה

בחימתו המאושרת שאין בבקשה חריגה או סטיה כלשהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות התכנית ובנספחים.

- ז. היתר לתוספת בניה בבנינים קיימים מותנה:
(1) בהריסה, של תוספות ו/או מפגעים ו/או כל אלמנט הנוגד את הוראות התכנית (כגון: מבני פח, אלומיניום, פלסטיק ואסבסט) או בשיפוץ אלמנטים אלה והתאמתם להוראות התכנית.
(2) סגירת קומות עמודים וציפוי אבן הקירות באבן.

ח. במקרים שלהלן יחולו תנאים מיוחדים למתן היתרי בניה.

- (1) בבניה המדרוגת שעל גבי רכס ההר כמוזכר בסעיף 11 לעיל, על אף החלוקה למגרשי בניה לפי נספח מס. 3, יוגשו בקשות להיתר בניה לקבוצות מגרשים אשר יהוו גושי בניה רצופים. גושי בניה אלה מפורטים בסעיף 11 ח' לעיל. היתרי הבניה לגבי כל גוש מגושי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף המוזכר לעיל יוצאו לגבי הגוש בשלמותו או בשלבים לגבי חלק גוש כאמור, בהתאמה להוראות הבינוי ולנספחי הבינוי.
היה ותוגש בקשה להיתר בניה לגבי חלק מגוש כאמור לעיל תהא הבקשה להיתר הבניה מלווה בנספח בינוי בקנה מידה של 1:250 לגבי כל הגוש בשלמותו. נספח בינוי כנ"ל יגדיר את מעטפות הבניה המחייבות הסופיות עבור אותו גוש אשר אליו הוא מתייחס. כמו כן, נספח הבינוי הנ"ל יכלול את מיקומן הסופי של הגישות הן להולכי הרגל והן לרכב שרות ולחניה וכן יראה את שלבי הפיתוח והבינוי של אותו הגוש בשלמותו, כולל חומרי גמר, פיתוח השטח והנטיעות בו.
(2) למגורי שטיח, כאמור בסעיף 12 ד' (3), יוגש היתר בניה אחד לכל מגרש בשלמותו, הכולל את הבינוי בכל משבצות הקרקע באותו מגרש וכן את פיתוח השטח המשותף שבתחום המגרש.
(3) באיזורי הבניה ה"כפרית" במיתחמים מ-2, מ-4, מ-19, מ-8 ו-מ-34 ישנם צמדי מגרשים כמפורט בסעיף 13 ז' לעיל. בצמדי המגרשים אלה תוגש בקשה משותפת להיתר בניה כמפורט בסעיף 13 ז' (4) לעיל.
(4) על אף האמור בסעיף קטן (3) לעיל, ניתן יהיה לחילופין להגיש עבור מגרש אחד מתוך צמד מגרשים כנ"ל בקשה להיתר בניה ובלבד שבקשה זו תהא מלווה בנספח בינוי בקנה מידה של 1:250 לצמד המגרשים בשלמותו. נספח בינוי כנ"ל יגדיר את המעטפות המחייבות ואת פיתוח של הצמד בשלמותו. במקרה בו תכנה יחידת דיור אחת בצמד מגרשים הנ"ל יצופה באבן הקיר העומד על קו הבנין המשותף לשתי היחידות על מנת לשוות לבנין מראה גמור עד לבניית היחידה השכנה.

26. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

27. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

28. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק ולענין זה יראוה כתכנית מפורטת.

ב. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית, בחתימת יו"ר הועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו, לשם רישום החלוקה.

ג. החלוקה החדשה תעשה בהתייחס לנספחים מס' 1, 2 ו-3.

ד. לשם ביצוע החלוקה החדשה תערך מדידה של שטחי החלקות בשלמותן, והיינו לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. לעת רישום החלוקה החדשה בספרי המקרקעין, יירשמו כחלקות חדשות אך ורק החלקות, לרבות חלקי חלקות, שבתחום התכנית.

29. תחנות טרנספורמציה
א. מיקום תחנות הטרנספורמציה ותוואים לקוי המתח הגבוה יהיו על פי ההנחיות שבנספח מס. 8 ובהתאם לסעיף 19 ד' לעיל.
ב. תחנות טרנספורמציה יבנו בהתאם להוראות הבינוי שבסעיף 10 לעיל.

30. אנטנות טלוויזיה ורדיו
א. בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לקליטת שידורי לווינים מרכזיות בלבד.

ב. מיבנים לאנטנות מרכזיות כנ"ל יבנו בהתאם לאמור בסעיף 19 ד' לעיל.

ג. לא תותרנה הקמתן של אנטנות פרטיות על בתי מגורים.

31. צוברי גז מרכזיים
תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בהתאם לאמור בסעיף 19 ד' לעיל.

32. קולטי שמש על הגג
לא תותר הצבת קולטים ורודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות כמפורט בסעיף 10 לעיל.

33. שילוט עם קירות חיצוניים בבניינים
א. לא יותר שילוט על גבי קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ב. כתנאי למתן היתר בניה יאושר השילוט על ידי האגף לאיכות הסביבה.

34. היטל השבחה
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

3. תשתית
א. מגישי התכנית 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 ובדומה (להלן - עבודות התשתית),

המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים ויהיה אחראי לתקן כל נזק שייגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח. בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרכות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה נתן כתב התחייבות באפריל 1989 להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור עיריית ירושלים.

ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית (ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב) תהיינה תת-קרקעיות.

בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית.

36. תוקף התכנית:

ע"מ 16

חתימת בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

בן יהודה 34 ירושלים 94583 טל. 254121

אין יז"ו ההגדרות לקרונה לתכנית, בהנאי שזו היתה
כתואמה עם רשויות התכנון המוסמכות.
התיכנתו הינה לערבי המגזר בלבד, אין בה כדי להסנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
מהאים בגינו, ואין התיכנתו זו נאה במקום הסכמה כל
בעל זכות בשטח תדון ו/או כל דבר המסמנת על
כל חוזה ועפ"י י"ו

מסמך גטא - י"א"א
מסמך גטא
מסמך גטא

הגדרת ספק הנוגעת בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בהתיכנתו
על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם מאבזר ו/או
ויהוד על זכותו לבסלו בגלל הפרתו י"ו כי כדבש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו ככה הסכם מאבזר ועפ"י כל דיו,
שכן התיכנתו ניתנה אך ורק במקרה כבש התכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

חתימת מגיש התכנית :

ערים, חברה לפתוח עירוני בע"מ
רחוב יפו 169 ירושלים 94362 טל. 383333

3 - ינא 301

ציתן כהן
מנהל מחוז ירושלים
ערים חברה לפתוח עירוני בע"מ 3.1.91

חתימת המתכנן :

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רחוב העמק 4 ירושלים 94106 טל. 251471

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רחוב העמק 4 ירושלים 94106
טל. 02-221471

תאריך :

ספטמבר 1990

