

מחוז ירושלים

תכנית מס' 2668

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>		<u>סעיף</u>
2	שם התכנית.....	.1
2	מסמכי התכנית.....	.2
3	גבולות התכנית.....	.3
3	שטח התכנית.....	.4
3	מיקום התכנית.....	.5
3	מטרות התכנית.....	.6
5	כפיפות התכנית.....	.7
5	הוראות התכנית.....	.8
5	איזור מגורים 5 מיוחד.....	.9
6	איזור מגורים 6 מיוחד.....	.10
7	איזור מגורים ושימור ערכי נוף.....	.11
7	מתחם לתכנון מפורט.....	.12
8	שטח לתכנון בעתיד.....	.13
8	שטח לבניני ציבור.....	.14
8	שטח למלונאות.....	.15
9	חזית מסחרית.....	.16
9	תחנת תדלוק.....	.17
9	שטח פתוח ציבורי.....	.18
9	שטח נוף פתוח.....	.19
10	שטח ספורט ונופש.....	.20
10	שטח למוסד.....	.21
11	שטח עתיקות - אתר ארכיאולוגי.....	.22
11	בית קברות.....	.23
11	עצים לשימור.....	.24
11	שדה ראות.....	.25
12	שטח שהתכנית אינה חלה עליו.....	.26
12	חניה פרטית.....	.27
12	זכות מעבר לחלקות שאינן גובלות בדרך.....	.28
12	בנין להריסה.....	.29
12	דרכים.....	.30
13	חלוקה של מגרשים לבניה.....	.31
13	הפקעה.....	.32
13	היתרי בניה.....	.33
16	שילוט.....	.34
16	שטח למתקן הנדסי.....	.35
17	תחנת טרנספורמציה.....	.36
17	אנטנות טלוויזיה ורדיו.....	.37
17	קולטי שמש על הגג.....	.38
17	היטל השבחה.....	.39
17	תשתית.....	.40
19	חתימות.....	

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 2668

שינוי מס' 1/87 לתכנית מתאר ע.מ. / 9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

שינוי מס' 1/87 לתכנית מתאר מס' ע.מ. / 11

שינוי מס' 1/87 לתכניות מס' 3223, 2683, 3091, 2752.

שינוי מס' 1/87 לתכנית מפורטת מס' 2571

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2668, שינוי מס' 1/87

לתכנית מתאר ע.מ. / 9 (לעיר העתיקה וסביבתה),

שינוי מס' 1/87 לתכנית מתאר מס' ע.מ. / 11, שינוי

מס' 1/87 לתכניות מס' 3223, 2683, 3091, 2752,

ושינוי מס' 1/87 לתכנית מפורטת מס' 2571.

(להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן :

הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך

בק.מ. 1:1250 (להלן : התשריט), ו-3 נספחים

כמפורט להלן :

(א) גליון אחד של תכנית דרכים עקרונית הערוך

בק.מ. 1:1250 המהווה נספח מנחה ולא

מחייב (להלן : נספח מס' 1).

(ב) 20 דפי הוראות בינוי ופיתוח (להלן : נספח

מס' 2).

(ג) 8 דפי הוראות בינוי ופיתוח לבנייני ציבור

(להלן : נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד

מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

כ-1600 דונם.

4. שטח התכנית

ירושלים, הר המשחית ומורדותיו המזרחיים, ראס אל עמוד, ואדי קדום ומזרחית לו, עד גבול מרחב תכנון ירושלים במזרח ועד דרך יריחו - ירושלים בצפון.

גוש (שומא) 29987

בשלמותו, למעט חלקות 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 127, 128, 129, 133, 134, 135, ולמעט חלקים מחלקות 28, 29, 66, 70, 75, 76, 77, 78, 85, 86, 87, 92, 99, 107, 109, 110, 115, 123, 124, 125, 126, 131.

גוש (שומא) 29988

בשלמותו, למעט חלקים מחלקות 38, 82.

גוש (שומא) 29989

בשלמותו, למעט חלקות 106, 190 - 205 וחלק מחלקה 88 וכן שטח בלתי מוסדר הנמצא ממזרח לגושים 29988, 29989 ומדרום לגוש 29988 וגובל בהם והוא השטח בין קואורדינטות אורך 172800 - 174100 ובין קואורדינטות רוחב 129125 - 131250 (המפה שעליה הוכנה התכנית הינה מפה שהוכנה ממפות שומה ועל כן החלקות המצוינות אינן חלקות סטטוטוריות) הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5, אזור מגורים 6, שטח לבניני ציבור, שטח פתוח ציבורי ושטח פתוח פרטי לאזור מגורים 5 מיוחד ואזור מגורים 6 מיוחד.
- (ב) שינוי ייעוד שטח משטח למוסד ומשטח לבניני ציבור לשטח נוף פתוח.
- (ג) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 6 לשטח לתכנון בעתיד.
- (ד) שינוי ייעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למלונאות, לשטח למוסד ולשטח לבניני ציבור.

5. מקום התכנית

6. מטרות התכנית

- (ה) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 לשטח למלונאות.
- (ו) קביעת שטחים לבניני ציבור והוראות בניה בשטחים הנייל.
- (ז) קביעת אזור מגורים ושימור ערכי נוף.
- (ח) קביעת שטח פתוח ציבורי.
- (ט) קביעת שטח נוף פתוח.
- (י) קביעת שטח לבית קברות.
- (יא) קביעת שטח ספורט ונופש.
- (יב) קביעת שטח לתחנת תדלוק.
- (יג) התוית דרכים חדשות, דרכים כפריות, הרחבת דרכים וביטול דרכים קיימות או מאושרות, התוית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (יד) קביעת חזיתות מסחריות.
- (טו) קביעת אזורים לתצפית נוף.
- (טז) קביעת אתרים ארכיאולוגיים
- (יז) קביעת הוראות אדריכליות ונופיות לשמירה על אופי הבינוי והנוף הטבעי והחקלאי, בהתאם לנספח.
- (יח) קביעת מתחמים לתכנון מפורט.
- (יט) קביעת שטח למתקן הנדסי.
- (כ) שינוי תכנית מתאר מס. ע.מ. 11 ע"י שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד. ביטול דרכים קיימות והרחבת דרכים.
- (כא) שינוי תכנית מפורטת מס. 2571 ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים 5, שטח לתכנון בעתיד ושטח להשלמה, לאזור מגורים 5 מיוחד. ביטול דרך והתוית דרך חדשה ומעבר ציבורי להולכי רגל.
- (כב) שינוי תכנית מס' 3223 ע"י הרחבת דרך.
- (כג) שינוי תכנית מס' 3091 ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 5 מיוחד והרחבת דרך.

(כד) שינוי תכנית מס' 2752 ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד והתוית מעברים ציבוריים.

על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) ותכנית מתאר מס. עמ / 9 (לעיר העתיקה וסביבותיה), על כל השינויים שאושרו בה מעת לעת, אולם בכל ענין שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראות של תוכנית המתאר מס' עמ/9 תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2668 זז.

7. כפיפות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא בתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התכנית

השטח הצבוע בתשריט בצבע: חול כהה הוא אזור מגורים 5 מיוחד, ועליו חלות הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, וההוראות הבאות

9. אזור מגורים 5 מיוחד

(א) הבינוי יהיה בהתאם להוראות נספח 2.
(ב) מגרש בניה - שטח מגרש מזערי לבניה הוא 400 מ"ר

(ג) אחוזי בניה - למרות האמור בתכנית המתאר שטח הבניה המרבי בקומה הראשונה יהא 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו.

(ד) מספר בנינים במגרש -
1. תותר בניה של יותר מבנין אחד במגרש.

2. מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6.0 מ'.

- (ה) שטח מרבי לבנין - בכל מקרה לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 550 מ"ר.
- (ו) תוספת בניה - בבנינים קיימים תותר בניה לפי קוי הבנין הקיימים באישור הועדה המקומית, בכפוף לפרסום בהתאם להליכים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, ולפי הוראות נספח מס' 2. ראה סעיפים 27, 28 ו-33 להלן.
- (ז) הוראה מגבילה - בכל מקרה שאין ההוראות לעיל עולות בקנה אחד חלה ההוראה המגבילה יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים 6 מיוחד ועליו חלות הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 6, וההוראות הבאות:

(א) הבינוי יהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2.

(ב) מגרש בניה - שטח מגרש מזערי לבניה הוא 400 מ"ר.

- (ג) מספר בנינים במגרש -
1. תותר בניה של יותר מבנין אחד במגרש.
 2. מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6.0 מ'.

- (ד) שטח מרבי לבנין - בכל מקרה לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 275 מ"ר.
- (ה) תוספת בניה - בבנינים קיימים תותר בניה לפי קוי הבנין הקיימים באישור הועדה המקומית, בכפוף לפרסום בהתאם להליכים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, ולפי הוראות נספח מס' 2. ראה סעיפים 27, 28 ו-33 להלן.
- (ו) הוראה מגבילה - בכל מקרה שאין ההוראות לעיל עולות בקנה אחד חלה ההוראה המגבילה יותר.

10. אזור מגורים 6 מיוחד

11. אזור מגורים ושימור ערכי נוף

- השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסונים כתומים וירוקים לסירוגין הוא אזור מגורים ושימור ערכי נוף ועליו חלות ההוראות הבאות:
- (א) הבינוי יהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2.
- (ב) מגרש בניה - שטח מגרש מזערי לבניה הוא 400 מ"ר.
- (ג) אחוזי בניה - אחוזי הבניה המרביים הם 20% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי.
- (ד) מספר בנינים במגרש -
1. תותר בניה של יותר מבנין אחד במגרש.
 2. מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6.0 מ'.
- (ה) שטח מירבי לבנין - בכל מקרה לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 120 מ"ר לא כולל שטח מקלט תיקני חד תכליתי.
- (ו) מספר קומות וגובה בנינים -
1. תותר קומה אחת בלבד.
 2. לא תותר קומת מסד (למגורים או שירות).
- (ז) קוי בנין - קוי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 6.
- (ח) ראה סעיפים 27, 28 ו-33 להלן.
- (ט) הוראה מגבילה - בכל מקרה שאין ההוראות לעיל עולות בקנה אחד חלה ההוראה המגבילה יותר.

12. מתחם לתכנון מפורט

השטחים המותחמים בתשריט בקו ירוק מקוטע הם מתחמים לתכנון מפורט וחלה עליהם ההוראה הבאה:

לא ינתנו היתרי בניה בשטחים אלה, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לכל מתחם, הכוללת איחוד

וחלוקה חדשה בינוי ופיתוח.

13. שטח לתכנון בעתיד השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד.
14. שטח לבניני ציבור השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, הוראות נספח מס' 3 וההוראות הבאות:
- (א) השימושים המותרים בשטחים אלו יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש חדש	שטח המגרש במ"ר (בקירוב)	
1.	7,100	חטיבת ביניים 18 כיתות
2.	8,300	בי"ס מכין 18 כיתות + 9 כיתות חטיבת ביניים
3.	5,500	בי"ס יסודי 12 כיתות + 2 כיתות גן
4.	14,800	בי"ס מכין 18 כיתות + 9 כיתות חטיבת ביניים + 3 כיתות גן
5.	14,600	בי"ס מכין 18 כיתות יסודי + 9 כיתות חטיבת ביניים + 3 כיתות גן
6.	9,000	בי"ס חטיבה עליונה 27 כיתות
7.	10,000	בי"ס חטיבה עליונה 27 כיתות
8.	1,200	3 כיתות גן
9.	1,500	3 כיתות גן
10.	1,500	3 כיתות גן
11.	940	2 כיתות גן
12.	1,400	מעון יום 2 כיתות
13.	1,500	3 כיתות גן
14.	1,300	מעון יום 3 כיתות
15.	1,000	מרפאה וטרינרית

(ב) קוי הבנין בשטחים אלה הם בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

15. שטח למלונאות השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו

צהוב כהה הוא שטח למלונאות. לא תותר בניה
בשטח זה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת
הכוללת נספחי בינוי.

החזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול הן חזיתות
מסחריות וחלות עליהן ההוראות שנקבעו בנספח
מס' 2 וההוראות הבאות:

- (א) במקום שנקבע כחזית מסחרית יותרו
חנויות למסחר מקומי ומלאכה בקומת
הקרקע בחזית הפונה לדרך בלבד.
- (ב) שימושי המסחר והמלאכה יהיו כאלה שאין
בהם כדי לגרום מטרד לדיירי הסביבה
וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה
בעירית ירושלים.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין
אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,
שילוט, תשי"מ, 1980.

16. חזית מסחרית

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו
סגול כהה הוא שטח לתחנת תדלוק. לא ינתן היתר
בניה בשטח זה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת
הכוללת נספחי בינוי.

17. תחנת תדלוק

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח
פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו
בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים
והוראות נספח מס' 2. השימושים המותרים בשטח
זה הם גנים ציבוריים ונטיעות.

18. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח
נוף פתוח ועליו חלות הוראות נספח מס' 2
וההוראות הבאות:

19. שטח נוף פתוח

- (א) השימושים המותרים בשטח זה הם:
1. עיבוד חקלאי.

2. בוסתנים (עצי זית, גפנים וכו').
3. גינות
- (ב) באישור הועדה המקומית ניתן להתוות בשטח זה שבילים.
- (ג) לא תותר בשטח זה כל בניה מלבד קירות תומכים לטרסות וגדרות בהתאם להוראות נספח מס' 2.
- (ד) בניני מגורים הקיימים כדין בשטח זה ימשיכו להתקיים כשימוש חורג. לא יותר בהם שיפוץ או תוספת בניה אלא בתנאי שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי התכלית היחידה של השיפוץ או תוספת הבניה היא להבטחת יציבותו של הבנין, או לשיפור תנאי המגורים או המצב התברואתי ובלבד שלא תהא תופסת קומה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ומותחם בקו חום כהה הוא שטח ספורט ונופש וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (א) השימושים המותרים בשטח זה הם:
1. מגרשי ספורט.
 2. מתקני ספורט
 3. בריכת שחיה.
- (ב) לא ינתנו היתרי בניה בשטח זה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי אשר יקבעו את צורת הבינוי, צורת פיתוח השטח והשימושים המפורטים בו.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.

(א) השימושים בשטחים אלה הם כמפורט בטבלה:

20. שטח ספורט ונופש

21. שטח למוסד

השימושים המותרים
מנזר סנט אברהם

שטח המגרש במ"ר
כ- 8,500

מס' מגרש חדש
18

בית אבות	כ- 18,000	19
מסגד ואוניברסיטה	כ- 7,600	20

- (ב) לא ינתנו היתרי בניה בשטחים אלה אלא לאחר אישור תכניות מפורטות הכוללות נספחי בינוי אשר יקבעו בין השאר את צורת הבינוי, זכויות הבניה וצורת פיתוח השטח.
- (ג) החומה המקיפה את מנזר סנט אברהם במגרש חדש מס' 18 מיועדת לשימור ולא יותרו בה כל שינויים ותוספות בניה.
- (ד) החורשה בתחום מנזר סנט אברהם במגרש חדש מס' 18 מיועדת לשימור ולא תותר בה עקירת עצים.

22. שטח עתיקות אתר ארכיאולוגי
 שטח גדול משטח התכנית מוכרז כאתר עתיקות. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה או פיתוח שטח בתחום התכנית הוא קבלת אישור אגף העתיקות. המקומות המסומנים בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור הם אתרים ארכיאולוגיים.

23. בית קברות
 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מקווקו שתי וערב בקוים ירוקים הוא שטח בית קברות וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבתי קברות.

24. שימור עצים
 לא תותר עקירת עצים ללא אישור מיוחד של המחלקה לשיפור פני העיר. במקום כל עץ שיעקר ינטע עץ בוגר. באישור מיוחד של המח' לשיפור פני העיר תותר העתקת עצים ממקומם ונטיעתם מחדש באותה חלקה.

25. שדה ראות
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קוים אלכסוניים שתי וערב בטוש שחור הוא אזור שדה

ראות. אזור זה נועד לאפשר לציבור להשקיף הימנו כלפי הנוף הפתוח, והפיתוח בו יבוצע באופן העולה בקנה אחד עם שמירה על שדה ראות. במגרשים הגובלים באיזור זה לא יעלה גובה הבנינים, כולל מתקנים וחדרי מדרגות, מעל גובה שדה הראות הסמוך.

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

26. שטח שהתכנית אינה חלה עליו

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה, לבנין שיוקם בשטח.

27. חניה פרטית

(ב) בבקשה להיתר בניה למגרש הגובל בדרך ציבורית יוקצו בתחום המגרש מקומות חניה בהתאם לתקן החניה, צורת פתרונות החניה תהיה בהתאם לנספח מס' 2.

28. זכות מעבר לחלקות שאינן גובלות בדרך

הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב את בעלי המגרשים הגובלים בדרך, לתת זכות מעבר למגרשים שאינן גובלים בדרך. זכות המעבר תנתן לאורך גבול המגרש, ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.

29. בנין להריסה

לא ינתן היתר בניה להריסת בנין או חלק ממנו אלא אם נתקיימו התנאים המפורטים בהוראות תכנית מס' עמ/9 לגבי הריסת בנינים.

30. דרכים

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 1.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק בהיר לסירוגין הוא דרך כפרית. דרכים כפריות הן דרכים ללא מוצא הכוללות מפרצי חניה ומסתיימות ברחבה. רוחב מזערי לדרך כפרית הוא 5 מ'. השימוש בדרך כפרית הוא משולב להולכי רגל וכלי רכב ללא מדרכות.
- (ד) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ה) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ו) פרטי הפיתוח, גדרות וקירות תמך יהיו בהתאם לנספח מס' 2.
- (ז) בכל סוג העבודה יותאמו הכלים המכנים לבינוי ולתנאי השטח. לפני ביצוע העבודה יש להגיש מפרט עם פירוט שיטות העבודה לאישור מהנדס העיר.

31. חלוקה של מגרשים לבניה

בשטחים שאינם מוגדרים לתכנון מפורט ניתן לחלק מגרשים לבניה עפ"י תשריט חלוקה ובלבד ששטח המגרשים המתקבלים לא יפחת מ- 500 מ"ר נטו.

32. הפקעה

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965, ויעברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל גדר, מבנה או חפץ בהתאם לדרישות העיריה.

33. היתרי בניה

א. בקשה להיתר בניה תכלול בנוסף לנדרש בתקנון התכנון והבניה את הפרטים

הבאים :

1. תכנית מדידה וחתך בק.מ. 1:250 של המגרש כולל סימון בנינים, טרסות, מצוקים, עצים, סימון בנינים בחלקות הסמוכות ובנינים מעבר לדרכים הגובלות במגרש.
 2. תכנית המדידה תחתם ע"י כל בעלי הזכויות במגרש.
 3. בבקשה לתוספת הבנין הקיים יש לצרף תכנית הבנין הקיים, חתכים וחזיתות.
 4. נספח פיתוח שטח בק.מ. 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, ריצופים, גינון, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים ועצים חדשים, מיקום תשתיות, מתקנים ואשפה.
- הכל בהתאם להוראות נספח מס' 2.
1. בניה בשלבים - במגרשים בהם אחוזי הבניה מאפשרים בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבנינים בו זמנית, על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבנינים, שבילי הגישה והחניות.
 2. בנית בנין בשלבים
לצל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא ההקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם לפרט המעקה.

(ב)

(ג)

- בניה בקיר משותף - תותר בניה בקיר משותף על גבול שתי חלקות מגורים בתנאים הבאים :

1. הבקשה להיתר תוגש לשתי החלקות בו זמנית.
 2. הבניה תעשה בהתאם להוראות נספח מס' 2 לצורך הוראות אלו יחשבו הבניינים כנפח בנין אחד.
 3. במקרה שהבניה אינה מתבצעת בו זמנית בשתי החלקות יחויב הבונה הראשון בבניית אבן בגמלון המשותף ולא תותר פתיחת פתחים בגמלון זה.
- (ד) תנאים להוספת בניה:

היתר לתוספת בניה או תוספת קומה מותנה בבצוע שיפורים מבחינה ויזואלית והנדסית, כגון סגירת קומת עמודים, ציפוי אבן של קירות בטון ובלוקים, הריסת מבני פח - הכל על פי הנחיות מהנדס העיר. לצורך כך יצורפו לבקשה להיתר, צילומי הבנין הקיים והמגרש.

- (ה) תוקפו של היתר בניה - בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה קומה ראשונה לא כולל גג, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר, גם בחלקו השני.

- (ו) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית לתת היתר בניה בתקופת הפקדת תכנית זו בתנאים הבאים:
1. הבניה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

2. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחומי המגרש, יועברו לבעלות העירייה, ללא תמורה ולפני מתן היתר הבניה.

- (ז) קבלת היתר בניה במגרש הגובל בדרך חדשה יהיה בכפוף לתנאים הבאים, כולם או מקצתם לפי הנחיות מהנדס העיר:
1. העמדת המבנה תהיה מחוץ לשטחי המילוי כמופיע בנספח מס' 1.
 2. העמדת המבנה וקירות הפיתוח יהיו מחוץ לשטחי החפירה כמופיע בנספח מס' 1.
 3. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים ליצוב המדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.
 4. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים ליצוב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.
 5. הפיתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכניות פיתוח השטח ויהיה בהתאם להוראות נספח מס' 2 (תרשים מס' 14).
- (ח) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית, לצורך כך יסומן השביל בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים בהם הוא עובר.

34. שילוט
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, תשי"מ - 1980.

35. שטח למתקן הנדסי
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקן הנדסי בשטח זה יבוצע פיתוח באופן שיסתיר את מבנה המתקן מסביבתו.

36. תחנת טרנספורמציה
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.
37. אנטנות טלוויזיה ורדיו
בכל בנין או קבוצת בנינים תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
38. קולטי שמש על הגג
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בהתאם להוראות נספח מס' 2.
(ב) הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
39. היטל השבחה
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצע היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה כמגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
40. תשתית
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 ע"י מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן, אחראי בעל הזכויות שבמקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו

מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב
הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר
להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע
כל האמור בסעיף זה.

בשטחים הנ"ל אבנים בהם מתכננים אהל ל- 100 י"ר
180 כפתיון ביום נשיות. הייתי בנה קשתים
אזה יתנו לאזור השלמת תכנית אבן-אבן
אפתיון ביום ואיסורו ע"י נציג משרד הפנים
(אויכות הסבוקה).

41 קיום

אשרף ג' י"ג
אשרף ג' י"ג
י"ג י"ג

משרד הפנים
מינהל שטחי ירושלים
הנשנה המנהלים להכנות

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: א. רכס-ש. אשכול - אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85, ירושלים 93624 טל: 6735727

Handwritten signature and number 96.397

תאריך:

משרד הפנים מתוז ירושלים
דלור אישור תכנית מס'
הועדה המוועזית החליטה לאשר את התכנית
דלור ביזק דלור בישיבה מס'
דלור סמנכ"ל תכנון
דלור הועדה

