

687
22/5/06

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5008

שינוי מס' 45/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3470
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2069
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2097
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5008, שינוי 45/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3470, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2069, ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2097 (להלן : התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 9 דפים של הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט) ו-2 גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן :
(א) גליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכניות בינוי לבנינים המסומנים בתשריט באותיות ז', ח', ט', י"ג, י"ד, ט"ו, ט"ז, י"ז, י"ח, י"ט, כ', כ"ט, ל', הערוך בק.מ. 1:200. (להלן : נספח מס' 2).

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 28 דונם.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת מאה שערים, המתחם הידוע בשם "בתי אוגריין". שטח בין הרחובות מאה שערים, שומרי אמונים, שבטי ישראל ורחוב זוננפלד.
גוש 30059 – חלק חלקה 154/8
גוש 30060 – חלקות, 58-63, 91, 92, וחלק מחלקה 81.
גוש 30086 – חלק מחלקה 266/35.
גוש 30088 – חלק מחלקה 221.
גוש 30063 – חלק מחלקה 238.
שטח בין קואורדינטות רוחב 632550 - 632750
ובין קואורדינטות אורך 221225 - 221550

הכל על פי השטח שבתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.

5008

מטרות התכנית:

.6

- (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד, לשטח למוסד, לשטח פתוח פרטי, לשטח פתוח פרטי מעל למקלט.
 2. שינוי ייעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד, לשטח לתחנת טרנספורמציה ולשטח פתוח פרטי.
 3. שינוי ייעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח למוסד.
 4. שינוי ייעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח פתוח פרטי, לשטח למוסד ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
 5. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד, לשטח למוסד ולשטח פתוח פרטי.
 6. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת הוראות בגין שימור הבניינים שבתחום מתחם "בתי אוגריין", תוך התרת תוספות בניה בהם כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניינים המסומנים באותיות ח', ח"ד, ט"ו, ט"ז, י"ח, י"ט, כ', ל' לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ו/או הוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה או קומות מעל הבניינים הקיימים המסומנים באותיות ז', ח', ט"ז, י"ז, כ', ל' לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ו/או תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
 3. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניינים המסומנים באותיות ט' (תוספת בחזית הבנין ותוספת קומה) ו- י"ג (תוספת בחזית הבנין ותוספת קומה) לשם הרחבת בתי כנסת הקיימים בשטחים כאמור, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת בינוי להקמת מוסד חדש בבנין המסומן באות כ"ט, בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחי המוסדות שבתחום התכנית.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המרביים, מסי' הקומות המרבי, קווי הבנין המרביים לתוספות הבניה, וגובה הבניה המרבי ובמספר יחידות הדיור המרבי בכל אחד מהשטחים המיועדים לבניה.
- (ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח בתחום התכנית ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות להקמת תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית.
- (ח) קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח לחניה פרטית בתחום התכנית.
- (ט) קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח פתוח ציבורי מעל מקלט ציבורי שבתחום התכנית.
- (י) קביעת הוראות בדבר מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- (יא) ביטול קטע מדרך מאושרת.

כפיפות לתכנית:

.7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מסי' 2069, 3470, 2097 וכן ההוראות שבתכנית מסי' 5008 זו.

הקלות:

.8

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועל פי סעיף (7) 63 לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעל פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בנייה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967.

הוראות התכנית:

.9

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

אזור מגורים מיוחד :

השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסירוגין הם אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2069 ו-3470 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

(א) כל הבניינים וחלקי המבנים המסומנים בתשריט בתחום מגרשים מס' ב' ו', ח', י"ד-כ"ג, ושאינם מסומנים להריסה, הם בניינים אופייניים, אשר הריסתם אסורה ואין לפגוע באופיים המקורי.

(ב) מגרשים חדשים מס' ב', ג', ד', ה', ו', ז', ח"א : על המגרשים המסומנים באותיות ב', ג, ד', ה', ו', ז', ח"א חלות כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2069 לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות :

1. בבנין במסומן באות ה' יותר שימוש של משרדים בקומת קרקע.
 2. ראה סעיפים 14 להלן.
- (ג) מגרשים חדשים כ"ב, כ"ג : לא ינתן היתר בניה בתחום מגרשים חדשים מס' כ"ב ו-כ"ג אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
- (ד) מגרשים חדשים מס' ז', ח', י"ד, ט"ו, ט"ז, י"ז, י"ח, י"ט, כ', ל' :
1. בתחום המגרשים המסומנים בתשריט באותיות ח', י"ד-ט"ז, ט"ו, ט"ז, י"ח-כ', ל' תותרנה תוספות בניה תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ו/או תוספת יחידות דיור חדשות כמפורט להלן :
 - בתחום הבניינים המסומנים בתשריט באותיות ח', י"ד-ט"ז, י"ח-כ', ל' תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין המקוריות, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - בתחום הבניינים המסומנים בתשריט באותיות ח', ט"ז, י"ז, כ' תותר תוספת קומה או שתיים מעל הבניינים הקיימים, כמפורט בנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 - בתחום הבנין המסומן באות ל' תותר תוספת שתיים או שלוש קומות מעל הבנין הקיים, כמפורט בנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 2. השימושים המותרים בתחום המגרשים המסומנים בתשריט באותיות ז', ח', י"ד, ט"ו, ט"ז, י"ז, י"ח, י"ט, כ', ל' כאמור, יהיו כמפורט להלן :

בבנין ל' יותר המשך קיומו של בית הדפוס ומסחר בקומת הקרקע.

בבניינים המסומנים באותיות ז', ח', י"ד, ט"ו, ט"ז, י"ז, י"ח, י"ט, כ' השימושים יהיו מגורים בכל קומות הבנין.
 3. בבניינים בהם מותרות תוספות כאמור, שטחי הבניה המרביים, מס' הקומות המרבי ומס' יחידות הדיור המרבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

| מס' קומו מירבי | מס' יחיד מירבי | סה"כ זכויות בניה (מ"ר) | שטחי שרות (מ"ר) | | | שטחים עיקריים (מ"ר) | | סימון הבנין |
|--------------------|----------------|------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------|
| | | | סה"כ שטחי שרות | מתחת למפלס ה- 0.00 ± | מעל למפלס ה- 0.00 ± | מתחת למפלס ה- 0.00 ± | מעל למפלס ה- 0.00 ± | |
| 3 ק' מעל ק' מרתף | 9 | 591 | 30 | - | 30 | - | 561 | ז' |
| 3 ק' מעל ק' מרתף | 15 | 2,464 | 702 | 540 | 162 | - | 1,762 | ח' |
| 2 ק' מעל ק' מחסנים | 8 | 844 | 136 | - | 136 | - | 708 | י"ד |
| 3 קומות | 25 | 2,142 | 64 | - | 64 | - | 2078 | ט"ו |
| 3 ק' מעל ק' מרתף | 15 | 1,895 | 508 | - | 508 | - | 1,387 | ט"ז |
| 3 ק' מעל ק' מרתף | 25 | 2,589 | 288 | - | 288 | - | 2,301 | י"ח |
| 3 קומות | 26 | 2,486 | 137 | - | 137 | - | 2,349 | י"ז |
| 3 קומות | 24 | 2571 | 280 | - | 280 | - | 2,291 | י"ט |
| 3 קומות | 20 | 2,472 | 272 | - | 272 | - | 2,200 | כ' |
| 4 קומות | 10 | 1,025 | 223 | - | 223 | - | 802 | ל' |
| | 177 | 19,079 | 2,640 | 540 | 2,100 | - | 16,439 | סה"כ |

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

4. לא יינתן היתר בניה להקמת תוספות הבניה כאמור לעיל, אלא לאחר שתיהרסנה כל תוספות הבניה המסומנות להריסה בתשריט ובנספחים מס' 1 ו-2, בקומה נשוא הבקשה להיתר בניה, הצמודות לבנין או בתחמומו, על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
ראה סעיף 14 (ז) להלן.
5. כחלק בלתי נפרד מכל היתר בניה ישופצו וינוקו חזיתות הבנין הקיימות תוך החזרתן לאופיין המקורי, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, בהתאם להנחיות העיריה וכמפורט בנספח מס' 2.
6. תותר בניית מרפסות זיזיות לסוכה ומרפסות מעבר שתחרוגנה מקווי הבנין המסומנים בתשריט, בתנאי שעומק מרפסת סוכה מעבר לקווי הבנין לא יעלה על 1.50 מ'.
7. חזיתות הבנינים בנספח מס' 2 הן מנחות בלבד. מיקום הפתחים והמרפסות המוצגים בנספח מס' 2 אינו מחייב, ומיקומם ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
8. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
יודגש כי שטחי הבניה המפורטים בסעיף קטן 3. לעיל אינם כוללים את שטחי הבניה בחלל גג הרעפים שיותר למגורים.
9. שטח חלל המגורים יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
הוועדה המקומית תהא רשאית לעת מתן היתר בניה להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבנין, ממגבלת גובה הבניה וממגבלת קווי הבנין.
10. הוראות בניה באבן ופרטי בנין – ראה סעיף 13 להלן.
11. תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם – ראה סעיף 14 להלן.

11. שטח למוסד :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסדות, וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות :

- (א) השימושים המותרים בבנינים המסומנים באותיות א' ט', י"א, י"ג ו- כ"ט הם כמפורט להלן :
- בנין א' – הנהלת הכולל ומגורים (3 יחידות דיור).
בנין ט' – בית כנסת ושרותי קהילה כגון : מרפאה וארכיב.
בנין י"א – תלמוד תורה ומגורים (9 יחידות דיור).
בנין י"ג – בית כנסת ומקווה.
בנין כ"ט – ישיבה.
- (ב) על הבנינים שבתחום מגרשים מס' י"א ו- א' חלות כל הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מס' 3470 לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות שבסעיפים 13, 14, להלן ובסעיף קטן (א) לעיל.
- (ג) במגרש המסומן בתשריט באות ט' קיים בית כנסת "כתב סופר", שהוא בנין אופייני המיועד לשימור וחלות עליו הוראות תכנית מס' 2097 וכן המפורט להלן :
1. לא תותר הריסתו ו/או פגיעה בחזיתותיו המקוריות ובאופיו המקורי.
 2. תותרנה תוספות בניה בבנין זה כמפורט להלן :
 - (א) תותר תוספת בניה בקומה א, בחזית הצפונית, בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (ב) תותר תוספת קומה וגג רעפים מעל הבנין הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ד) במגרש המסומן בתשריט באותיות י"ג קיים בית כנסת "חתם סופר", שהוא בנין אופייני המיועד לשימור וחלות עליו הוראות תכנית מס' 2097 וכן המפורט להלן :
1. לא תותר הריסתו ו/או פגיעה בחזיתותיו המקוריות ובאופיו המקורי.
 2. תותר תוספת בניה בקומת הקרקע לשם הרחבת מקווה הקיים בקומה זו, בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 3. תותר תוספת בניה בקומה א' של הבנין, בחזיתו הצפונית מזרחית לשם הרחבת בית כנסת קיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- (ה) במגרש המסומן בתשריט באותיות כ"ט תותר הקמת בנין חדש בן קומה אחת לשימוש ישיבה, בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ו) שטחי הבניה המרביים ומסי' הקומות המרבי בבנינים המסומנים באותיות ט', י"ג, כ"ט כאמור יהיו כמפורט להלן:

| מסי קומות מירבי | סה"כ זכויות בניה (מ"ר) | שטחי שירות (מ"ר) | | | שטחים עיקריים (מ"ר) | | | סימון הבנין המגרש |
|------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| | | סה"כ שטחי שירות | מתחת למפלס ה-0.00 ± | מעל למפלס ה-0.00 ± | סה"כ שטחים עיקריים | מתחת למפלס ה-0.00 ± | מעל למפלס ה-0.00 ± | |
| 3 קי מעל קי מרתף | 1,051 | 21 | - | 21 | 1,030 | 283 | 747 | ט' |
| 2 קומות | 508 | - | - | - | 508 | - | 508 | י"ג |
| 1 קומה | 181 | - | - | - | 181 | - | 181 | כ"ט |
| | 1,719 | | | 21 | 1,719 | 283 | 1,436 | סה"כ |

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ז) לא יינתן היתר בניה להקמת תוספות הבניה כאמור לעיל אלא לאחר שתיהרסנה כל תוספות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח מס' 2 להריסה בקומה נשוא הבקשה להיתר בניה הצמודות לבנין בתחומו, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ראה סעיף 14 (ז) להלן.
- (ח) כחלק בלתי נפרד מכל היתר בניה ישופצו וינוקו חזיתות הבנין הקיימות, תוך החזרתן לאופיין המקורי, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה וכמפורט בנספח מס' 2.
- (ט) תותר בנית מרפסות זיזיות לסוכה שתחרוגנה מקווי הבנין המסומנים בתשריט, בתנאי שעומק מרפסת סוכה מעבר לקווי הבנין לא יעלה על 1.50 מ'. גובהה של מרפסת סוכה מעל מפלס הדרכים לא יפחת מ-5.0 מ'.
- (י) חזיתות הבנינים בנספח מס' 2 הן מנחות בלבד. מיקום הפתחים והמרפסות המוצגים בנספח מס' 2 אינו מחייב, ומיקומם ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
- (יא) הועדה המקומית תהא רשאית לעת מתן היתר בניה להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבנין, ממגבלת גובה הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- (יב) הוראות בניה באבן ופרטי בנין – ראה סעיף 13 להלן.
- (יג) תנאים למתן היתר בניה ושלבנים לביצועם – ראה סעיף 14 להלן.
- (יד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

12. חזית מסחרית:

- (א) חזית של בנין המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1985.

13. הוראות בנייה באבן ופרטי בנין:

- (א) כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכל עמוד וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (ב) הבניה תהיה באבן מסוג הבנין הקיים. באם לא קיים במגרש בנין תהיה האבן מסוג אבן הבנינים הסמוכים. דוגמת האבן תאושר על ידי מחלקת התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- (ג) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (ד) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות).

- (ה) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
 (ו) עומק האבן בפתחי המזוזה, המשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
 (ז) אבן הקודקוד (קופינג) המעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
 (ח) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספת ע"ג בנין קיים, יהיה הכיחול בגוון הקיים.
 (ט) הגגות יהיו גגות רעפים מרעפי חמר.
 (י) קולטי שמש על הגג:
 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
 (יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ - 1980.
 (יב) תותר בניית מרפסות זיזיות לסוכה שתחרוגה מקווי הבנין המסומנים בתשריט, בתנאי שעומק מרפסת סוכה מעבר לקווי הבנין לא יעלה על 1.5 מ'.
 גובהה של מרפסת סוכה מעל מפלס הדרכים לא יפחת מ- 5.0 מ'.
 (יג) חזיתות הבנינים בנספח מס' 2 הן מנחות בלבד. מיקום הפתחים והמרפסות המוצגים בנספח מס' 2 אינו מחייב ומיקומם ייקבע לעת מתן היתר הבנייה.
 (יד) הוועדה המקומית תהא רשאית לעת מתן היתר בניה להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבנין, ממגבלת גובה הבניה וממגבלת קווי הבנין.

14. תנאים למתן היתר בניה, שלבי ביצוע ותנאים לטופס 4/אאו תעודת גמר:

- (א) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניה שבתחום התכנית, לאישור מחלקת הדרכים, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, הסדרת נגישות מוטורית לכל הבנינים בתכנית לצורך חירום, בטחון ותפעול. הסדרת הנגישות אל המתחם מרח' שבטי ישראל ומרח' זוננפלד וכדומה, הכל בהתאם לדרישות המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעיריית ירושלים.
 ביצוע בפועל של התכנון המפורט, לרבות השלמת עבודות הפיתוח ברח' שומרי אמונים יהיו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה בשטח התכנית ובהתאם לשלבים שייקבעו על ידי עיריית ירושלים.
 (ב) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הקמת מבנה מסתור למכולת אשפה בנפח 23 מ"ק בשטח החניה בין בנין כ"א לבנין ו', על יד מגישי הבקשה ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מחלקת התברואה של עיריית ירושלים.
 (ג) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים הפרטיים והשטח הפתוח הציבורי שבתכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, תאורה, תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.
 ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים ובתאם לתנאים ולשלבים שייקבעו על ידה.
 (ד) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המאושר על ידי עיריית ירושלים.
 (ה) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת חשמל.
 (ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת הביוב העירונית הקיימת ובדבר העתקת קווי ביוב קיימים לשטחים חלופיים, במידת הצורך.
 לא תותר בניית מבנים מעל קווי ביוב עירוניים או ביתיים קיימים.

- הטיית קווי הביוב כאמור יבוצעו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום עם מחלקת הביוב ובפיקוחה.
מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית ובדבר התקנת אמצעי שבירת לחץ או הגברת לחץ בשטח התכנית.
- (ט) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- (י) לא יינתן היתר בניה בשטח המיועד לבניה אלא לאחר הריסת כל המבנים והגדרות, בקומה נשוא הבקשה להיתר בניה, הנוגעים בבנין נשוא הבקשה להיתר, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (יא) ראה סעיפים 10 (ד) ו- 11 (ח) לעיל.
- (יב) כל בקשה להיתר בניה תכלול צילומים של הבנין הקיים, ופירוט פרטי בנין טיפוסיים.
- (יג) בקשות להיתר תוגשנה אך ורק על ידי אדריכל רשום ורשוי.
- (יד) הבקשות להיתר בניה יוגשו בנפרד לכל אחד מהבנינים שבתכנית לפי סימון המגרשים.
- (טו) תנאי למתן טופס 4/או תעודת גמר יהיה ניקוי ושיפוץ חזיתות, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- (טז) הסימון בתשריט של קו שחור עם קווים ניצבים הוא תוואי מסילת ברזל תת-קרקעית לתכנון בעתיד, ע"פ תמ"א 9/23. שולי רצועת התכנון לתוואי זה מסומנים בתשריט בקו שחור מקוטע. בתחום רצועת תכנון זו תותר בניה תת-קרקעית עד לעומק הנדרש עבור יסודות בהתאם להוראות התכנית, ואילו מעומק שמעבר לכך, תישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות עפ"י תמ"א 9/23.

15. שטח פתוח פרטי:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ומתוחמים בקו ירוק כהה הם שטחים פתוחים פרטיים וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- (א) לא תותר כל בניה בשטחים אלה.
- (ב) בתחום שטחים אלה יבוצעו דרכי גישה לכל הבנינים במתחם לצורך חירום, בטחון ותפעול.
- (ג) כמו כן יבוצע פיתוח בשטחים אלה הכולל בין היתר מקומות חניה בתחום השטח המיועד לחניה בתשריט, ריצוף, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.
- (ד) תכנון ופיתוח שטחים אלה יהיה בכפוף למפורט בסעיף 15 (ג) לעיל.
- (ה) מודגש בזאת כי שטחים אלה יפותחו ויתוחזקו ע"י מגישי התכנית. עיריית ירושלים לא תהא אחראית לביצוע הפיתוח והתחזוקה בשטחים אלה.
- (ו) בשטח המסומן באותיות כ"ז קיים מקלט ציבורי מתחת למפלס הקרקע, שמופעל בעת חירום, לשימוש הציבור הרחב, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. מעל גג המקלט הציבורי תותר הקמת גינה לשימוש הציבור הרחב.
- פיתוח עקרוני של השטח יהא כמפורט בנספח מס' 1. פיתוח סופי יקבע לעת מתן היתר הבניה בשטח ע"י עיריית ירושלים ובכפוף למפורט בסעיף 15 (ג) לעיל.
- מודגש בזאת כי פיתוח שטח מגרש חדש מס' כ"ז ותחזוקתו, יחולו על מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד בהתאם להוראות עיריית ירושלים.
- להבטחת כל המפורט לעיל ייחתם כתב התחייבות ע"י מגישי התכנית להנחת דעת הממונה על נכסי העירייה בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.
- (ז) ראה סעיף 20 להלן.

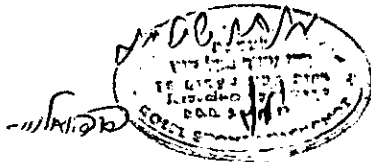
16. שטח לתחנת טרנספורמציה:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים להקמת תחנות טרנספורמציה, כמפורט בנספח מס' 1, בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.
- (ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

17. שטח שהוראות התכנית אינן חלות עליו:
השטח המותחם בקו שחור ללא צבע הינו שטח שהוראות התכנית אינן חלות עליו.
18. בנין אופייני:
הבניינים המסומנים בנקודה סגולה הם בניינים אופייניים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בסעיפים 10, 11 לעיל לגבי בניינים אופייניים.
19. בנין גדר מדרגות להריסה:
הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט והמצויינים בנספחים מס' 1 ו-2 מיועדים להריסה, והם ייהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
20. חניה:
(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ללא מגבלת זמן ושימוש.
(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
(ג) תכנון וביצוע החניה שבתחום התכנית יהא בכפוף לאמור בסעיפים 15 (ג) (ד) לעיל.
21. דרכים:
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול, וייעודה יהיה כמסומן בתשריט.
(ג) תכנון וביצוע הדרכים שבתחום התכנית יהא בכפוף לאמור בסעיפים 15 (ב) (ג) (ד) לעיל.
(ד) הפיתוח יהא כמפורט בנספח מס' 1.
22. היטל השבחה:
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
23. תשתית:
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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 וכיוצא בזה הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
ביצוע כל העבודות והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

כסף בלבד שומרו הכוחות
בשך הקצב חיים בן סלמה
וכסף הקצב יצטרף היכל

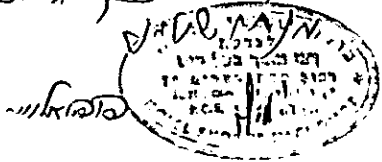
9 5008



כולל שומרי החומות
רח' שומרי אמונים
טל' 02-5322993

חתימת בעלי הקרקע:

כסף בלבד. סלמה החיובי
כסף הקצב חיים בן סלמה צינור
יכנס הקצב יצטרף היכל



כולל שומרי החומות
רח' שומרי אמונים
טל' 02-5322993

חתימת מגישי התכנית:

Handwritten signature of N. Melzer.

נ. מלצר ג. איגרא-אדריכלים בע"מ
ח.פ. 512714700

נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים בע"מ
רח' לויד גיורגי 4, ירושלים
טל' 02 - 5610463
פקס 02-5630820

חתימת המתכנן:

אבישי בן-אבא
רח' יפו 217, ירושלים
טל' 02 - 5011913
פקס 02-5022914

אבישי בן-אבא
אדריכל מ.ר. 33769
מס' ת.ז. / ע.מ. 00001799-6
דרך יפו 217 ירושלים
טל. 02-5022914, פקס. 02-5022914

תאריך: אוגוסט 2005

