

## מחוז ירושלים מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר : 7928

|       |        |          |
|-------|--------|----------|
| שינוי | לתכנית | 3058 א'י |
|-------|--------|----------|

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 7928 שינוי לתכנית מספר 3058 א'.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן : התכנית)

**2. מסמכי התכנית:**

- התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקניימ 1:1250 (להלן : התשריט),  
ו - 4 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- א. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מנחה, למעט לענין מספר יח"ד, גובה, קווי בנין ושטחי בינוי  
הערוך בקניימ 1:500 (להלן : נספח מס' 1)
- ב. גיליון אחד של חתכים מנחים, למעט לענין גובה הבינוי ודרוג המבנים הערוך בקניימ: 1:250  
(להלן : נספח מס' 2)
- ג. גיליון אחד של תכנית תנועה וחניה מנחה, הערוך בקניימ 1:1000 (להלן : נספח מס' 3)
- ד. גיליון אחד של תכנית פריסת בניו וגבהים מירביים מחייבים בקניימ 1:500 (להלן : נספח מס' 4)
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

**4. שטח התכנית:**

|                  |        |
|------------------|--------|
| שטח התכנית במ"ר: | 90,320 |
|------------------|--------|

**5. מקום התכנית:**

ירושלים,

|        |   |
|--------|---|
| שכונה: | פסגת זאב מרכז   |
| רחוב:  | שטח ממזרח לרח' פלוגת הטנקים, ממערב לכביש מס' 45 המתוכנן ומצפון לשטח גן טכנולוגי מתוכנן. |

|                        |       |      |    |  |
|------------------------|-------|------|----|--|
| חלקות הנחתכות בשלמותן: |       |      |    |  |
| גוש                    | 30587 | חלקה | 66 |  |

|                      |       |      |    |  |
|----------------------|-------|------|----|--|
| חלקות הנחתכות בחלקן: |       |      |    |  |
| גוש                  | 30587 | חלקה | 67 |  |
|                      |       | חלקה | 68 |  |

|                        |       |      |                   |  |
|------------------------|-------|------|-------------------|--|
| חלקות הנחתכות בשלמותן: |       |      |                   |  |
| גוש                    | 30589 | חלקה | 50                |  |
|                        |       |      | חלקת דרך ללא מספר |  |

|                      |       |      |                   |  |
|----------------------|-------|------|-------------------|--|
| חלקות הנחתכות בחלקן: |       |      |                   |  |
| גוש                  | 30608 | חלקה | 3                 |  |
|                      |       |      | 11                |  |
|                      |       |      | 12                |  |
|                      |       |      | חלקת דרך ללא מספר |  |

|              |     |        |      |        |
|--------------|-----|--------|------|--------|
| קואורדינטות: |     |        |      |        |
| אורך:        | בין | 223250 | לבין | 223800 |
| רוחב:        | בין | 637325 | לבין | 638150 |

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרת התכנית:

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שנוי יעוד שטח משטח כלל עירוני לאזור מגורים 2, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי, לשטח יער, לשטח למתקן הנדסי ולדרך.
  2. שנוי יעוד שטח מדרך לשטח פתוח ציבורי.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים, בנייני ציבור ובנין מסחרי בשטח התכנית בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת מסי הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים וגובה הבניה המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית.
- ד. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל- 196 יחידות דיור.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטח לבנין ציבורי שבתכנית לגן ילדים ולבית כנסת.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם.

- ז. קביעת שטחים עם זכות מעבר לתשתיות והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בשטח התכנית.
- ט. התווית דרכים חדשות וביטול קטע מדרך מאושרת.
- י. איחוד וחלוקה חדשה.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מספר 7928 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

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

#### 9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בתחום מגרשים חדשים מס' 20-28 כמפורט בנספחים מס' 1-4. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם נספחים מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, גובה מירבי של המבנים במגרשים 21-23, קווי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים (בכפוף למפורט בסעיף 9.ד. להלן), דירוג הבניינים בכפוף למפורט בסעיף 9. ה' להלן.

ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.

2. למרות המצוין בסעיף 9.ב.1. לעיל יותר קו בנין קדמי אפס במגרשים מס' 21, 22, 23, 26, 27 לשם הקמת קומת חניה מקורה בלבד.

3. למרות האמור לעיל, קווי הבנין במגרש מס' 21 יכול שיהיו שונים מן המצויין בתשריט ובנספח מס' 1 וזאת במידה שתקנות מכבי-אש יחייבו זאת.

ג. מס' הקומות המירבי יהא כמצויין בסעיף 9.ד. להלן וכמפורט בנספחים 1 ו-2. מפלס ה- 0.00 ± ומפלסי הקרקע בחצרות וכן גובה הקומה המירבי יהיו כמצוין בהוראות התכנית ובנספחים מנחים מס' 1 ו-2. למרות המפורט לעיל יותר שינוי במפלס ה- 0.00 ובמפלסי הקרקע בחצרות מהמפלס המוצע כאמור בשיעור של עד 1.50 מ' ± וכן יותר שינוי נוסף באם יוכח כי הוא נובע משנוי זהה במפלס הכביש המתוכנן ביחס למפלס הכניסה כפי שמופיע בנספחים 1 ו-2, או כתוצאה משנוי בגובה קומה עד הגובה המירבי המותר ע"פ סעיף 9.ו' להלן. אישור שינוי המפלסים מותנה בהוכחת תאום התכנון למגרשים / בניינים מתוכננים סמוכים. אין בהוראות גמישות אלה לגבור על הגדרת גובה מירבי של המבנים במגרשים 21-23.

ד. שטחי הבנייה המירביים, מסי יחידות הדיור המירבי ומסי הקומות המירבי בכל מגרש יהא כמפורט בטבלה שלהלן:

**טבלת מגרשים, היקפי בניה:**

| מס' מגרש חדש | שטחי בניה מירביים במ"ר | שימושים עיקריים (מ"ר) | שטחי שרות (מ"ר) | סה"כ (מ"ר) | מספר יחידות דיור מירבי | מספר קומות מירבי                         | הערות            |
|--------------|------------------------|-----------------------|-----------------|------------|------------------------|--|------------------|
|              |                        |                       |                 |            |                        |  |                  |
| 20           | מעל מפלס ה- 0.00       | 1440                  | 540             | 1980       | 18                     | 2, 2,3, 4,5                              |                  |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | 1020                  | 240             | 1260       |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 2460                  | 780             | 3240       |                        |  |                  |
| 21           | מעל מפלס ה- 0.00       | 2160                  | 550             | 2710       | 16                     | 5, 0                                     | ראה סעיף 9א'     |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | ---                   | 100             | 100        |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 2160                  | 650             | 2810       |                        |  |                  |
| 22           | מעל מפלס ה- 0.00       | 2640                  | 630             | 3270       | 22                     | 4, 0, 4                                  | ראה סעיף 9א'     |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | ---                   | 90              | 90         |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 2640                  | 720             | 3360       |                        |  |                  |
| 23           | מעל מפלס ה- 0.00       | 1680                  | 510             | 2190       | 14                     | 2, 1, 3                                  | ראה סעיף 9א'     |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | ---                   | 90              | 90         |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 1680                  | 600             | 2280       |                        |  |                  |
| 24           | מעל מפלס ה- 0.00       | 960                   | 240             | 1200       | 12                     | 2, 2, 4                                  |                  |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | 680                   | 120             | 800        |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 1640                  | 360             | 2000       |                        |  |                  |
| 25           | מעל מפלס ה- 0.00       | 1440                  | 360             | 1800       | 18                     | 2, 2, 4                                  |                  |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | 1020                  | 180             | 1200       |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 2460                  | 540             | 3000       |                        |  |                  |
| 26           | מעל מפלס ה- 0.00       | 4320                  | 1400            | 5720       | 42                     | (1) 2, (2) 4,3, (3) 2, 0, (1) 4, (2) 4,3 | (1)*, (2)*, (3)* |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | 1020                  | 300             | 1320       |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 5340                  | 1700            | 7040       |                        |  |                  |
| 27           | מעל מפלס ה- 0.00       | 3600                  | 910             | 4510       | 42                     | (1) 2, (2) 4,3, (1) 2, (2) 0, 4,3        | (1)*, (2)*, (3)* |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | 1440                  | 540             | 1980       |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 5040                  | 1450            | 6490       |                        |  |                  |
| 28           | מעל מפלס ה- 0.00       | 960                   | 360             | 1320       | 12                     | 2, 2, 4                                  |                  |
|              | מתחת למפלס ה- 0.00     | 680                   | 160             | 840        |                        |  |                  |
|              | סה"כ                   | 1640                  | 520             | 2160       |                        |  |                  |
| סה"כ         |                        |                       |                 |            | 196                    |  |                  |

\* (1) שורת מבנים עליונה

\* (2) שורת מבנים תחתונה

\* (3) תתכן קומה רביעית במבנים שבשורה התחתונה ובלבד שגובה תקרת קומת המגורים העליונה לא יהא גבוה מגובה תקרת הקומה התחתונה של המבנים שממולה בשורת המבנים העליונה שבמגרש.

### הערות לטבלה:

• שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה למעט שטחי חניה מקורה שיקבעו לעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן שיהא תקף באותה עת. במידה ושטחי השרות המופיעים בטבלה לא נוצלו במלואם, ינוכה ההפרש שלא נוצל מתוספת שטחי השרות הנדרשים לחניה.

• שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

• הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס ה-0.00 למפלסים שמתחת למפלס ה-0.00 וממפלסים שמתחת למפלס ה-0.00 למפלס שמעל מפלס ה-0.00 כל זאת בתנאים הבאים:

1. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים.

2. לא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.

3. לא תותר חריגה ממעטפת הבנין ומן הגובה המירבי.

4. לא תותר חריגה מקווי בנין.

• תותר העברה של יחידות דיור ממגרש למגרש המצרני לו בשיעור שלא יעלה על 10% ממספר יחידות הדיור במגרש שבו מסי יחידות הדיור קטן יותר, כמצויין בטבלה שלעיל. העברת מסי יחידות הדיור ממגרש למגרש כאמור לעיל תותר רק במידה ושני המגרשים יפותחו ע"י אותו יזם / קבלן ורק במידה והיא תאושר ע"י הוועדה המקומית.

• תותר תוספת של קומות תת-קרקעיות לשימוש חניה, במידה ותקן החניה יחייב זאת, לעת מתן היתר הבניה.

• למרות האמור בטבלה שלעיל, מספר הקומות מתחת למפלס ה- 0.00 יכול שיגדל על חשבון מספר הקומות שמעל מפלס ה- 0.00 ובלבד שסה"כ מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה שלעיל לא ישתנה.

• מסי הקומות המירבי אינו כולל את קומת החניה. במידה ומתוכנן חדר מכונות מעלית, לא תחשב קומה זו במנין הקומות.

• יותר שימוש בגג רעפים בכפוף לגבהים המותרים.

• מספר יחידות הדיור, גובה הבניין (במגרשים 21,22,23), קווי הבניין, שטחי הבנייה ודירוג המבנים יהיו מחייבים וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.

- ה. בנייני המגורים יבנו עם חזיתות מדורגות בהתאם להוראות הבאות וכמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
1. בבנין בן 3-4 קומות מגורים תחויבנה שתי נסיגות לפחות. בבנין בן 5 קומות מגורים תחויבנה שלוש נסיגות לפחות, מהן לפחות שתי נסיגות בחזית הפונה למדרון.
  2. כל דירוג יהא בעומק שלא יפחת מ- 1.8 מ'.
  3. יחוייב דירוג שאורכו לא יפחת מ- 60% מאורך חזית הבנין.
- ו. המרווח המזערי בין שני בניינים בתוך מגרש אחד לא יפחת מ- 6 מ'. גובה קומת מגורים מירבי לא יעלה על 3.5 מ'.
- ז. המרווח המזערי בין מבנים בשני מגרשים סמוכים לא יפחת מ- 8 מ'.
- ח. מחסן: לכל יחידת דיור יבנה מחסן ששטחו לא יקטן מ- 4 מ"ר.
- ט. מרפסות ופרגולות:

1. גמר הגג של הקומה המדורגת בכל בנין, תהווה מרפסת פתוחה עם מעקה, ריצוף וכיוצא"ב, לרווחת הדירה שמעליה.
2. תותר הקמת מרפסות מקורות בבנין ובלבד שגובה כל מרפסת יהא בן קומה אחת בלבד וכן שהמרפסת תהא פתוחה בשתיים מחזיתותיה לפחות.
3. עומק מינימלי של מרפסת מקורה יהא שני מטר ומרפסת זיז - 1.8 מ'. תותר חפיפה של 60 ס"מ בין מרפסות בגובה של קומה.
4. בכל מרפסת לא מקורה ו/או חצר צמודה, ששטחן 10 מ"ר ומעלה, תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
5. חומרי הבניה של הפרגולה ופרטי הבינוי שלה יקבעו לעת מתן היתר הבניה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. פרטי הפרגולה שיקבעו כאמור יהיו זהים לכל הבניינים במגרש ויבוצעו באופן מלא ואחיד בעת הקמת בנייני המגורים, וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר.
6. לא תותר הקמת יותר מפרגולה אחת ליחידות דיור אחת.
7. מודגש כי שטחי הבניה לפרגולה כאמור, אינם נכללים בשטחי הבניה המירביים המפורטים בסעיף קטן (ד) שלעיל.

י. גגות ומתקנים על הגג:

1. באגפי הבניינים הפונים לכיוון הבניינים הקיימים (מגרשים 21,22,23) תחוייב בניית גגות רעפים. כמו כן, תחוייב בניית גגות רעפים בשורת הבניינים העליונה במגרשים 26,27, כמסומן בנספח מס' 1.
2. תותר הקמת / הצבת מתקנים משותפים על הגג הגבוה ביותר בבנין בלבד. לא יותר שימוש בגגות במפלסים נמוכים יותר לשם הצבת / התקנת מתקנים משותפים.
3. הבניינים החדשים במגרשים 21,22,23 לא יעלו בכל מקרה בשיא גובהם (בבניינים בעלי גג רעפים - גובה רכס גג הרעפים ובבניינים בעלי גג שטוח - גובהו המקסימלי של גג הבניין לרבות המתקנים על הגג), על גובה מפלס החצר הסמוכה של הבניינים הגובלים הקיימים כמצויין בנספח מס' 4.

4. המתקנים המשותפים על גג הבנין יוצנעו ויוסותרו באופן שלא יראו עיני זיירי יחידות הדיור הסמוכות ו/ או הגבוהות יותר בבנינים סמוכים. בגגות רעפים ישולבו קולטי השמש והדודים במבנה הגג.
5. המתקנים המשותפים (קולטי שמש, דודי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה) יירכזו על גג הבנין ויוקפו בקיר להסתרה מירבית. חומר הבניה של הקיר כאמור, יהא זהה לחומר הבניה של חזיתות הבנין.
6. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, ארובות, מתקני מיזוג אויר, אלא באישור מהנדס העיר.
7. בניינים בעלי גגות שטוחים הניצפים ממבנים אחרים או משטחים ציבוריים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה. פרטי הטיפול בגג ייקבעו סופית, לעת מתן היתר בניה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
8. במקרים בהם יתווספו גגות רעפים לבניינים המצויינים בנספח מס' 2 כבניינים עם גגות שטוחים, יצומצם סעיף גמישות 9 ג' לכדי  $0.5 +$  מ' בלבד.

יא. בניה באבן:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
3. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות, יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.
4. יותר שימוש מזערי בקורות בטון חשוף, מתכת או חומרים אחרים למזוזות וקירות של פתחים.

יב. הוראות נוספות לגבי פרטי בנין:

1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבנינים. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
2. אנטנות טלוויזיה ורדיו וצלחות תקשורת: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית ו/או צלחת תקשורת יקבעו בהיתר הבנייה.
3. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בנין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם לחוק עזר עירוני - שילוט, התש"מ 1980.
4. לכל יחיד תתוכנן ותבוצע גומחה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. לא יותר שימוש בחומרים: אסבסט או פי.וי.סי לצורך המסתור. הפתרון יקבע בהיתר הבניה.
5. בהיתר הבניה יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, לכל יחידת דיור, בהתאם לפתרון שיאושר ע"י מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו.
6. אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, כבר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף נפתח על ציר אחד כנפי, הכל בכפוף להוראות הרשות המוסמכת לעת מתן ההיתר.

7. יבנה מתקן אשפה עבור מכולה אחת בנפת 8 ממ"ק עבור כל 25 יחידות דיור. מיקום וגודל מתקן האשפה יקבעו לעת מתן היתר בניה.
8. מערכת חימום הבנינים תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.
9. כל החניונים יצוידו במערכות ומתזי מים (ספרינקלרים).

יג. הוראות לפיתוח השטח:

1. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לשטחים ציבוריים, (דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים) ייצופו באבן מרובעת בנדבכים אופקיים. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן בבנית נדבכים. ראש הקיר (קופינג) ייחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת תומה. כמו כן לא יותר שימוש במסלעות.
2. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרטים אשר יפורטו בהיתר הבנייה, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
3. בקירות התומכים ובגדרות יישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.
4. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת בילתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קווי המגרש לקווי הבנין.
5. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
6. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים המיועדים למגורים, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מתחייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.
7. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הפתוחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל גדר האבן הבנוי מעליהם, ו/או גדר הסבכה, לא יעלה על 4.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, ידורג קיר התמך באופן שהמרתק בין שני קטעי קיר התמך לא יקטן מ- 1.0 מ', תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הוועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הקיר ו/או הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או שטח פתוח ציבורי, חלה חובת נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 5 מטר לפחות או במרווח גדול יותר בהתאם לסוג העץ ובאשור



המחלקה לשפור פני העיר בעיריית ירושלים והתקנת מערכת השקיה. קיר התמך בין מגרש למגורים ובין שטח פתוח ציבורי או בנין ציבורי, או בין מגרש לכביש, ייבנה בתחום המגרש המיועד לבניה למגורים, בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. שיפוע הקירות התומכים שיבנו לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפולשו לתחום המגרשים הפרטיים, הסמוכים להם.

8. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל שטחי החניה הבלתי מקורה. העצים ישולבו בערוגות ברוחב 1 מ' לפחות בין אבני השפה, שימוקמו בין כל 4 או 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
9. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיוור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות).
10. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להימנע מפגיעה בשטחים פתוחים ציבוריים, ובכפוף לאישור אגף שיפור פני העיר.
11. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על הקבלן.
12. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בבקשה להיתר בניה.
13. במידה ויהיו הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי ועל חשבון בעלי המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של המגרש הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם הבניה במגרש התחתון מקדימה את הבניה במגרש העליון, ייחויב המגרש התחתון לבצע החפירה עבור הקיר בתוך המגרש השכן העליון. בעלי הזכויות במגרש העליון חייבים לאפשר חפירה זו.

יד. הוראות לענין תשתיות:

1. כל מערכות החשמל, התקשורת הביוב והמים בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.
2. ביוב וניקוז:
  - א. כל קווי הביוב והניקוז העירוניים יתוכננו ויונחו בתחום הדרכים הציבוריות ובתחום השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית. לא תותר העברת קווי ביוב וניקוז העירוניים במגרשים המיועדים למגורים בתכנית, לרבות בשטחי חניות תת קרקעיות – למעט במגרשים בהם מספר מבנים, בהם תותר על פי צורך העברת קווי ביוב לבנין מסוים דרך מגרש/מגרשי משנה סמוכים.
  - ב. בכל מקום בו יהיה צורך בהנחת קווי ביוב או ניקוז עירוניים יובטח מעבר לרכב להנחת הקווים ולתחזוקתם השוטפת ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מ'.
  - ג. אין צורך בהקמת מתקן טיהור שופכין משום שרשת הביוב תחובר בגרוויטציה למאסף ביוב קיים בשטח שמחובר בהמשכו למתקן טיהור קיים בנחל אוג.
  - ד. בנינים שיחוברו ביניהם באמצעות חניון תת קרקעי רצוף, יכול שייחשבו כנכס אחד שיקבל נקודת חיבור אחת בלבד.

ה. כל בנין שיבנה מתחת למפלס הכביש בנקודת התחברות יחובר בסניקה. תכנון וביצוע החיבור והאחריות לטיפול ולתחזוקת מערכת הסניקה, יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

ו. לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית יקבע ע"י חברת הגיתון מקום בתחום התכנית שיקלוט את הביוב של כל השטחים בתכנית ובו יונח קו מאסף עד לתחנת שאיבה של נווה יעקב מזרח. מתחנה זו יוסנקו מי הביוב אל מאסף נווה יעקב הקיים.

ז. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מהכבישים לאורך השטח, אלא יש לבנות קווי ניקוז שיובילו את מי הגשם עד לואדיות. השפיכה לואדיות תעשה באופן מבוקר על מנת למנוע ארוזייה. יובטח כי מירב הנגר ממני גשם ישאר בתחום המגרש.

3. שנאים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 5 מ' ממגורים.

4. צוברי גז: מיקום צוברי גז ייקבע לעת מתן היתר בניה באישור המחלקה לאיכות הסביבה. יודגש כי צוברי הגז ימוקמו בתוך מגרשי המגורים ויתוחזקו ע"י חברות הגז.

טו. הוראות לענין מניעת שריפות ומפגעי בטיחות:

1. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

א. החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.

ב. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.

ג. ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצוויידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.

2. יתוכננו שערי חירום לרכב כבאות והצלה לאורך מבני הציבור וכניסות חירום נוספות.

3. במפלסי החניה יתוכננו 2 יציאות מכל מפלס ישירות אל החוץ או חדר מדרגות מוגן (קיימת אפשרות ניצול פתח הכניסה לרכב שישמש גם ליציאה).

4. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.

5. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.

6. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה פרוזדורים, מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).

7. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה.

8. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.

9. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
10. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיו"ב.
11. התכנית תתואם ותאושר ע"י המ"ח לשרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב. כן יעשה תאום עם הגיחון בדבר רשת ההידרנטים העירונית ומיקומם.
12. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שרותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים בחברת הגיחון.

טו. תנאים למתן היתר בניה בשטח - ראה סעיף 15 להלן.

יז. שלבי ביצוע ראה סעיף 16 להלן.

#### 10. אזור מסחרי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- א. תותר הקמת בנין מסחרי בשטח מגרש חדש מס' 50, בהתאם למפורט בנספחים מס' 4-1 ובתחום קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 300 מ"ר, מתוכם 200 מ"ר שטחים עיקריים ו-100 מ"ר שטחי שירות שיבנו במפלס הכניסה /או בקומה תת קרקעית.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא קומה אחת מעל פני קרקע סמוכים. תותר הקמת קומת שרות / מחסנים תת קרקעית.
- ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ה. תותר הקמת גג שטוח או לחילופין גג משופע. במידה ויוקם גג שטוח - גובה הבניה המירבי לא יעלה על 7 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה.
- ו. על חלקו הצפוני של גג הבנין המסחרי תותר הקמת מתקן שידור.
- ז. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם לתוראות חוק עזר לירושלים התשי"מ - 1980.
- ח. תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 15 להלן.
- ט. הוראות לגבי פרטי בנין ופיתוח שטח ומתקנים על גג המבנה : סעיף 9.ט. - 9.יז. לעיל.

**11. שטח לבניני ציבור:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. השימושים בשטח זה הם בית כנסת וגן ילדים.
- ב. הבנוי בשטח מגרש חדש מסי' 90 יהא כמפורט בנספחים מסי' 4-1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. מודגש בזאת כי הבנוי המפורט בנספחים הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח.
- ג. מסי' הקומות המירבי יהא שתי קומות מעל קומה תת קרקעית / מרתף שלא תבלוט מעל ל- 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה.
- ד. זכויות הבניה המירביות הן - 100% משטח המגרש נטו לשטחים עיקריים ו- 25% משטח המגרש נטו לשטחי שירות.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש בחומרים כגון זכוכית, לוחות מתכת, ציפוי של לוחות מתועשים או כל חומר אחר, באישור מהנדס העיר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ומח' נכסי העיר.
- ז. תנאים נוספים למתן היתר בניה - ראה סעיף 15 להלן.
- ח. הוראות לגבי פרטי בנין ופיתוח שטח - ראה סעיפים ט' - 9.9 יג' לעיל.
- ט. בשטחים לבניני ציבור יותקנו אמצעי בטיחות ע"פ התקנות וכדרישת המחלקה לשירותי כבאות, והמח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
- י. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- יא. שלבי ביצוע - ראה סעיף 16 להלן.
- יב. שטחים עם זכות מעבר לתשתיות: ראה סעיף 12 (ד) להלן.

**12. שטח פתוח ציבורי:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת גנים ציבוריים, מעברים להולכי רגל, שדירות, פארק שכונתי, מרכזים לחלוקת דואר (משולבים בקיר תמך) מבנה לשירותים ציבוריים, מחסן לשימוש מח' הגנות בעיריית ירושלים.
- ב. הוראות לתכנון ולביצוע הפיתוח בשטחים אלה - ראה סעיף 9.9 יג'.
- ג. שלבי ביצוע - ראה סעיף 16 להלן.
- ד. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים עם זכות מעבר לתשתיות ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל

חשובים. בשטחים אלה יונחו קווי תשתיות ותובטח תחזוקתם השוטפת ללא מגבלה כלשהיא, ותשמר אפשרות מעבר ושימוש לרכב שרות וחרום.

### 13. שטח יער:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחי יער וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- תותר בשטחים אלה נטיעת עצים, שיקום קרקע טבעית, הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי קרקע, טיפול בחורש קיים, והסדרת דרכי יער. תותר העברת מערכות תשתיות תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח השטח.
  - הוראות לתכנון ולפיתוח שטחים אלה - ראה סעיף 9.יג.
  - שלבי ביצוע - ראה סעיף 16 להלן.
  - כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח יתוכננו ויבוצעו שטחי בידוד / הפרדה בין היער לבין אזורי המגורים הגובלים, ברוחב שלא יפחת מ- 10 מ' בהתאם לדרישות המח' לשירותי כבאות בעיריית ירושלים. וכמפורט בנספח 1. כמו כן יותקנו ברזי כיבוי עירוניים בשטחי היער, בתאום עם חברת הגיחון.

### 14. שטח למתקן הנדסי:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים למתקנים הנדסיים וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ותחנות תקשורת לחברת בזק.
  - קוי הבניין המירביים בשטחים אלה הם אפס לכל צידי המגרש.
  - שטחי הבניה המירביים בכל מגרש לא יעלו על 75 מ"ר.
  - גובה המבנה בכל מגרש לא יעלה על קומה אחת, מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.
  - חזיתות המבנה תצופנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

### 15. תנאים למתן היתר בניה:

- תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:
  - תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו חתימת הסכם פיתוח בין ממ"י ועיריית ירושלים אשר יכלול התייחסות גם לאגרות מים וביוב. הסכם הפיתוח יבטיח גם את פיתוחם בפועל של שטחי הציבור ויקבע שלבי ביצוע של פיתוח השטחים הציבוריים במקביל לבניית יחידות הדיור.
  - תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניית יחידות דיור מכוח התוכניות יהיה ביצוע בפועל של חיבור רח' סיירת דוכיפת לכביש עוקף חיזמה (כביש 45/טבעת מזרחית) עד לכביש מס' 1 (מעלה אדומים - ירושלים) או ביצוע בפועל של כביש 20 עד כביש 4 צפון לפי המוקדם.
  - תנאי למתן היתר ראשון לבניית יחידות דיור מכוח תכנית 7928 זו, יהיה ביצוע בפועל של הכביש המתבר את רח' סיירת דוכיפת למערך הדרכים בתכנית (מגרש 100) בהתאם

לתוכניות מפורטות לביצוע אשר יאושרו על ידי מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים ומשרד התחבורה.

ב. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מגרש המיועד לבניה, הוא אישור תכנית בנייה ופיתוח, של כל השטח שבתחום המגרש, תוך חיבורו לדרכים ציבוריות מצרניות, ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבנייה והפיתוח תוגש בק"מ 1:250 ותכלול את האלמנטים הבאים:
  - העמדה של כל הבניינים המתוכננים בשטח המגרש.
  - מפלסי בנייה ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים וחניה, מפלסים מירביים בבנייה.
  - פירוט קירות תומכים.
  - חתכים לאורך ולרוחב בכל הבניינים במגרש.
  - פריסת חזיתות לאורך הרחובות.
  - תכנון החניה הנדרשת בשטח ותכנית שיוך חניה.
  - מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
  - הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור.
  - חלוקת המגרש למגרשי משנה ובלבד שישמרו המגבלות הבאות כפי שנקבעו בהוראות התכנית: קווי הבנייה המירביים, המרחקים בין הבניינים בתוך המגרש, גודל מגרש משנה מינימלי שלא יקטן מ- 800 מ"ר, יחידות הדיור המירבי, שטחי הבנייה המירביים במגרש, ואופן חלוקת סך זכויות הבנייה המותרות במגרש בין מגרשי המשנה. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר בשטח המגרש, אלא לאחר אישור תשריט חלוקה למגרשי המשנה כאמור לעיל.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו לנ"ל.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח המגרש ושל התחבורה לדרכים ציבוריות מתוכננות, לאישור המח' להסדרי תנועה וחניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז המתוכננת בתחומה וחיבורה למערכות הביוב והניקוז הציבוריות המתוכננות בשטח התכנית לאישור אגף הביוב בחברת ה"גיתון" ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת בתחומה וחיבורה למערכת המים העירונית המתוכננת בשטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור אגף המים בחברת ה"גיתון". התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, מיקום חיבורי המים, בזיקת הצורך בבניית אגום פרטי ומשאבות לספיכת שיא

- ו/או ספיקות כיבוי אש, בדיקת הצורך באמצעי הקטנת או הגברת הלחץ, הכנת גומחות בגדר של כל בנין לצורך התקנת מערכת קריאת מוני מים מרכזת (אלחוטית) וכדומה.
6. תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום המגרש, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות, מפלסי בניני ופיתוח, מיקום החניות, תכנון קירות התמך ופירוט פרטי הבנין שעל פיהם הם יבנו, מיקום מתקני התברואה, צוברי הגז ומתקני תשתית אחרים, פירוט חומרי הגמר של כל מרכיבי הפיתוח וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהו לבנין, נשוא הבקשה להיתר הבניה, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים, התקנת מערכת השקיה, ביצוע ניקוז תת קרקעי, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכדומה.
7. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות ראס טוויל שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1390 מיום 31.8.67). יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
8. קודם התחלת ביצוע החפירה והבניה במגרש הגובל בשטח פתוח ציבורי ו/או בשטח יער ו/או בשטח לבניני ציבור שבתכנית, ייבנה קיר תמך בחלקו התחתון של המגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, למניעת גלישת שפכי עפר ופסולת בנין במדרון ולמניעת פגיעה נופית.
9. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.
10. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר הפעולות שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע החפירה והבניה ולאחר השלמת פעולות אלה.
11. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחי' לשירותי כבאות.
13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
16. תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 26 ו- 27 הוא תיאום עם המחי' לאיכות הסביבה בדבר הצורך במיגון אקוסטי מכביש מס' 45 ומכביש מס' 25. תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן השידור בשטח מגרש חדש מס' 50 כאמור בסעיף 10 ו' לעיל, הוא אישור המחי' לאיכות הסביבה לגבי בטיחות קרינה וחזות המתקן.
17. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורף פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון, ע"פ תיאום עם המחי' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ביצוע פרט זה יהווה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
18. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יכללו הפרטים הבאים:
- תכנית פיתוח שטח של כל המגרש בק"מ שלא יקטן מ- 250:1.
  - תכנית קומת קרקע ופיתוח השטח הצמוד אליה בק"מ שלא יקטן מ- 100:1.
  - תכנית חלוקת המגרש למגרשי משנה.
  - תכנון מקומות החניה ותכנית שיוך חניה.
  - ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן.
  - פרטים מחייבים לביצוע הפרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, בהתאם למפורט בסעיף 9 (11) לעיל.
  - סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
  - פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן ובין אבן לחומרים אחרים.
  - מיקום חומר וצורה של מסתורי כביסה.
16. שלבי ביצוע
- א. לא ינתן טופס 4/א תעודת גמר כשלהיא לבנין מגורים בתכנית, אלא לאחר שהובטח כי בוצעו כל מקומות החניה הנדרשים לבנין ובוצעה הדרך הציבורית המהווה גישה אליו, להנחת דעת אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.



- ב. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשלהיא לבנין מגורים בתכנית הגובל בשטח פתוח ציבורי, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי, להנחת דעת אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- ג. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ליחידת הדיור המהווה 2/3 מיחידות הדיור בתכנית, אלא לאחר השלמת הקמת גן הילדים המוצע בתחום מגרש חדש מסי' 90, להנחת דעת האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

#### 17. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה התקף לעם מתן היתר הבנייה לבניינים שיקומו בשטח.
- ב. החניה תהא תת קרקעית / מקורה / עילית כמפורט בנספחים מסי' 1-2.
- ג. תכנון החניות וביצוען יהא בכפוף למפורט בסעיפים 15 ב.1; 15 ב.3 לעיל.
- ד. בתחום הדרכים הציבוריות יבוצעו חניות מזדמנות שלא תחושבנה כחלק מהתקן הנדרש לבניי המגורים.

#### 18. דרכים

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסירוגין הם דרכים משולבות בשטחים אלה יבוצעו חניות תוך שילובם בפיתוח שטח.
- ה. תכנון הדרכים וביצוען יהא בכפוף למפורט בסעיפים 1.א.15, 2.א.15, 1.ב.15, 3.ב.15 לעיל.
- ו. מפלסי הדרכים והגישות למגרשי הבניה לאורכם יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח. מודגש בזאת כי לא יותר שיפוע כבישים העולה על 8%.
- ז. בתחום המדרכות ינטעו עצים בוגרים ותותקנה מערכות השקייה ממוחשבות. בתחום המעברים הציבוריים תובטח ככל הניתן, גישה לעגלות ולנכים עם מעקות בטיחות ומסעדי יד.
- ח. הדרכים הציבוריות תסללנה ב- 3 שכבות בתיאום עם מח' הדרכים. המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או בחומר אחר שיאושר ע"י האגף לשיפור פני העיר.

#### 19. הפקעה

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**20. ביצוע תכנית לצורכי רישום:**

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ג. מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום שתוגש תוך שלושה חודשים, מיום אישור התכנית, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום, כאמור לעיל, תכין הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום. הוצאות הכנת התכנית לצורכי רישום והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. על מגיש הבקשה להיתר להכין על חשבונו תכנית לחלוקת משנה של המגרש למגרשי משנה כמוצא בהיתרי הבניה, ולהביאה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**21. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:**

- א. מיד עם אישור התכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש התצ"ר על ידו למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש זו ע"י יו"ר הוועדה המקומית לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

**22. תחנת שנאים**

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**23. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**24. תשתית**

מגישי הבקשה להיתר 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.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

**חתימות:**

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל</b> |                     |
| כתובת                                 | רח' יפו 216 ירושלים |
| טלפון                                 | 02-5318888          |
|                                       |                     |

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש לה  
 לאישור רשיון התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להפכות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכות  
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ע"י הסכם סתם  
 בין זכויות הרישום או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
 זה או ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה וע"פ כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה ל זיגורו הסכם  
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין המוסמכות יל התנגדות הכרה או

**08-03-2006**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו בעל הזכות  
 חסרתו ע"י מי שרכש מאהנו על פני זכויות ליישם בשטח זה  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור וע"פ כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל המהות**  
 ממ"י - מחוז ירושלים

הרשות לפיתוח ירושלים

*[Handwritten signature]*

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>חתימת מגישי התכנית: הרשות לפיתוח י-ם</b> |                    |
| כתובת                                       | רח' ספרא 2 ירושלים |
| טלפון                                       | 02-6297627         |

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>חתימת המתכנן: ארי כהן אדריכל (1998) בע"מ</b> |                           |
| כתובת   | רח' לוי ג'ורג' 4, ירושלים |
| טלפון   | 02-5618090                |
| מס' רישיון                                      | 39839                     |

ארי כהן, אדריכלים

רח' לוי ג'ורג' 4  
 ירושלים 91117

*[Handwritten signature]*

תאריך: 23.2.06

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 1988  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 8105 ביום 21.2.06  
 מינהל תכנון יו"ר חו"מ