

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 4187 א'

תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי	לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי	לתכנית 1624
שינוי	לתכנית 1624 א'
שינוי	לתכנית 1624 ב'
שינוי	לתכנית 1773
שינוי	לתכנית 2610
ושינוי	לתכנית 6692

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מספר 4187 א'

שינוי	לתכנית מספר 1624
שינוי	לתכנית 1624 א'
שינוי	לתכנית 1624 ב'
שינוי	לתכנית 1773
שינוי	לתכנית 2610
ושינוי	לתכנית 6692

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפי הוראת בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשריט) ו- 3 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- (א) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מנחה הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גיליון אחד של חתכים מנחה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2)
- (ג) גיליון אחד של תכנית תנועה, מנחה הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 3)
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ 77.6 דונם
5. מקום התכנית: ירושלים שכ' קריית יובל, שטח ממערב לרח' טור סיני ורח' פסח חברוני, מצפון לרח' הנרייטה סולד וממזרח לכפר השבדי. גוש 30397 חלק מחלקה 28, 60 חלק מגוש 30836 (ארעי בהסדר) חלק מגוש 30837 (ארעי בהסדר) ושטח בלתי מוסדר מהכפר עין כרם.
- שטח בין קואורדינאטות אורך 216250 ל - 215870 לבין קואורדינאטות רוחב 629700 ל - 630370, עפ"י רשת ישראל החדשה.
- הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנייני ציבור, לשטח לתחנת טרנספורמציה, לשטח לשימור נופי, לשטח לטיפול נופי ולדרך.
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מגורים מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
3. שינוי יעוד שטח משטח לתחנת דלק לדרך.
4. שינוי יעוד שטח משטח לדרך ו/או טיפול נופי לשטח פתוח ציבורי.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים, קביעת יח"ד בנייני ציבור ותחנות טרנספורמציה בשטח התכנית, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- (ג) קביעת מס' הקומות המרבי בשטחי המגרשים המיועדים לבניה למגורים ולבנייני ציבור, כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 1 (מגורים) - 4 קומות מעל קומת חניה.

מגרש חדש מס' 2 (מגורים) - 15 קומות מעל קומות חניה.

מגרש חדש מס' 3 (מגורים) - 13 קומות מעל שתי קומות חניה.

מגרש חדש מס' 4 (מגורים) - 11 קומות מעל שתי קומות חניה.

מגרש חדש מס' 21 (בנין ציבורי) - 2 קומות

מגרש חדש מס' 22 (בנין ציבורי) - 2 קומות

מגרש חדש מס' 23 (בנין ציבורי) - 4 קומות

(ד) קביעת קווי הבניין המרביים, שטחי הבניה המרביים, מס' הבינונים במגרש, גובה הבניה המרבי, ומס' יחידות הדיור המרבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית.

(ה) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור שבתכנית כדלקמן:

מגרש חדש מס' 21 - שני בתי כנסת

מגרש חדש מס' 22 - כיתות גן ומועדון נוער

מגרש חדש מס' 23 - חטיבה צעירה/בי"ס יסודי, גני ילדים ומרכז חוגים ואומנויות.

(ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם.

(ז) קביעת שטחים עם זכויות מעבר לציבור בתחום מגרש חדש מס' 1 והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.

(ח) קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים שבתכנית, לרבות הוראות לשימור נופי בתחום מגרש חדש מס' 41, הוראות לשיקום נופי בתחום מגרש חדש מס' 42, והוראות לפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים לטובת הכלל הכוללים טיילת ומגרשי משחקים בתחום מגרשים חדשים מס' 43, 44.

(ט) קביעת הוראות לביצוע חניות ציבוריות בתחום הדרכים הציבוריות שבתכנית.

(י) התווית דרכים ציבוריות חדשות ומעבר ציבורי להולכי רגל.

(יא) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה

(יב) איחוד וחלוקה חדשה

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו

כפיפות לתכנית:

.7

מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1624 א', 903 א' ולמעט אלה העומדות בסתירה להוראות שבתכנית מס' 4187 א' זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הם אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בתחום מגרשים חדשים מס' 2, 3 ו-4, כמפורט בנספחים מס' 1-3.

מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם נספחים מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, קוי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים, גובה בניה מירבי (בכפוף למפורט בסעיף קטן (ד) להלן) ודירוג הבינוינים.

(ב) קוי הבנין המירביים בכל מגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי, מס' יחידות הדיר המירבי, מס' הבניינים במגרש ושטחי הבניה המירביים בכל מגרש כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה מירביים (במ"ר)				מס' קומות מירבי במגרש	מס' בניינים במגרש	מס' יחידות הדיר המירבי	מס' מגרש חדש
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים	שטחים מעל ה- 0.00				
12.870	990	11.880	שטחים מעל ה- 0.00	8 מעל שתי קומות חניה	3	99	2
990	990		שטחים מתחת ל- 0.00				
13.860	1.980	11.880	סה"כ				
4.900	700	4.200	שטחים מעל ה- 0.00	13 מעל שתי קומות חניה	1	35	3
350	350		שטחים מתחת ל- 0.00				
5.250	1.050	4.200	סה"כ				
16.120	1.240	14.880	שטחים מעל ה- 0.00	11 מעל שתי קומות חניה	3	124	4
1.240	1.240		שטחים מתחת ל- 0.00				
17.360	2.480	14.880	סה"כ				
						258	סה"כ

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים למעט שטחי חניה תת קרקעית עפ"י התקן ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992
- מספר הקומות המירבי אינו כולל את חדר היציאה לגג העליון

- (ד) גובה הבניה המירבי בכל בנין יהא כמפורט בנספחים מס 1 ו-2. תותר סטיה של עד 1.0 מ' לעת מתן היתר הבניה בשטח.
- (ה) מפלס ה- 0.00 בכל בנין יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. תותר סטיה של עד 1.0 מ' + לעת מתן היתר הבניה ובמידה והשינוי נובע משינוי במפלס הדרך הציבורית הגובלת. אישור שינוי המפלסים מותנה בתאום התכנון למגרשים/לבנינים מתוכננים סמוכים.
- (ו) מס' יחידות הדיור, ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר, לא יחרוג מ- 20% מסך כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
- (ז) אורך חזית רצופה של בנין לא יעלה על 10 מ'. חובה לבצע נסיגה/נסיגות בחזית בנין על מנת לעמוד בהוראה כאמור. עומק הנסיגה לא יקטן מ- 3 מ'.
- (ח) המרחק בין המבנים במגרש מס' 2 לא יפחת מ-12 מ' למעט קומות חניה ו-4 קומות מגורים ראשונות
- (ט) המרחק בין הבינינים במגרש מס' 4 לא יפחת מ-16 מ' למעט קומות חניה
- (י) הוראות בניה ופיתוח נוספות:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
 2. יותר שלוב של אלמנטים ממתכת ומזכוכית בחזיתות הבנינים.
 3. גגות הבנינים יהיו שטוחים.
 4. חלונות הבנין, למעט חלונות חדרי המגורים, יהיו מלבניים אנכיים ביחס רוחב של 3/2.
 5. אבני פינה ואבני חשף יהיו ברוחב מינימלי של 15 ס"מ.
 6. מקור האנרגיה לחימום או קירור יהיה חשמל או גז ולא סולר או עצים.
 7. פיתוח השטח יתוכנן באופן שמירב הנגר כתוצאה מהגשמים ישאר בגבולות המגרש המיועד לבניה.
 8. קירות התמך לדרכים ובמבנים יהיו מאבן חאמי בעובי מינימום 8 ס"מ בבניה מורכבת בשורות. גובה קיר תמך לא יעלה על 3.0 מ'.

9. בגבולות מגרש מס' 42 ייערך טיפול נופי בתאום עם מהנדס העיר.

10. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בתחום מגרש חדש מס' 1 כמפורט בנספחים מס' 1-3.
מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם נספחים מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' הקומות המירבי, קוי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים, גובה הבניה המירבי (בכפוף למפורט בסעיף קטן (ד') להלן ודירוג הבניינים.
- (ב) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) מס' הקומות המירבי בכל בנין לא יעלה על 4 קומות מעל קומת חניה. מס' הקומות המירבי אינו כולל את חדר היציאה לגג העליון.
- (ד) גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1 ו-2. יודגש כי גובה הבניה המירבי בכל בנין שבתחום מגרש חדש מס' 1, לא יעלה מעל לגובה ריצפת קומת המגורים הראשונה של בנייני המגורים המצרניים שבתחום חלקות 48-50 בגוש 30397.
- (ה) מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 32 יחידות דיור.
- (ו) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה מירביים (במ"ר)				מס' קומות מירבי במגרש	מס' בנינים במגרש	מס' יחידות הדיור המירבי	מס' מגרש חדש
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים					
4.160	320	3.840	מעל 00	4 מעל קומת חניה	4	32	1
320	320		מתחת 00				
4.480	640	3.840					סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים, למעט שטחי חניה הנדרשים עפ"י התקן, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התסנ"ב - 1992.

- (ז) מפלס ה-0.00 בכל בנין יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. תותר סטייה של עד 1.0 מ' + לעת מתן היתר הבניה ובמידה והשינוי נובע משינוי במפלס הדרך הציבורית הגובלת. אשור שינוי המפלסים מותנה בתיאום התכנון למגרשים/לבניינים המתוכננים הסמוכים.
- (ח) מס' יחידות הדיור ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר לא יחרוג מ-20% מסך כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
- (ט) אורך חזית רצופה של בנין לא יעלה על 10 מ'. חובה לבצע

נסיגה/נסיגות בחזית בנין על מנת לעמוד בהוראה כאמור.
עומק הנסיגה לא יקטן מ-3 מ'.

(י) המרחק בין שני בניינים באותו מגרש לא יפחת מ-6 מ'.

(יא) גגות הבניינים המגרש יפותחו כחזית חמישית וירוצפו באבן וישולבו בהם מסתורי דודי שמש, כחלק מתכנון מעקות הגג ובאופן שלא יסתיר את המבטים לקומת המגורים הראשונה שבבניינים הגובלים בתחום חלקות 48-50 בגוש 30397.

(יב) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צפופים בתחום המגרש החדש מס' 1 הם שטחים עם זכות מעבר לציבור, ללא מיגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש.
תכנון שטחים אלה ופיתוחם יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהקמת בנייני המגורים בשטח המגרש, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.
אחזקת שטחים אלה תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד.

(יג) הוראות בניה נוספות ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

(יד) תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם – ראה בסעיף 12 להלן.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

11. שטחים לבנייני ציבור:

(א) השימושים המותרים, מס' הקומות המירבי ושטחי הבניה המירביים בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 21-23 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי הבניה המירביים (במ"ר)	מס' הקומות המירבי	השימושים המותרים	מס' מגרש חדש
**560	**2	בית כנסת חדש בנוסף לבית כנסת קיים עפ"י תכנית 1624 א'	21
600	2	פיתוח גן ומועדון נוער	22
2500	4	השימושים המותרים ייקבעו בתאום עם המח' למדיניות התכנון בעיריה לעת מתן היתר בניה	23

הערות לטבלה:

* השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

** הנתונים שבטבלה מתייחסים לבית הכנסת החדש בלבד. לגבי בית הכנסת הקיים בשטח חלות הוראות תכנית מס' 1624 א'.

- (ב) הבינוי המפורט בנספחים מס' 1 ו-2 הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, וקף הבנין המירביים הקבועים בתכנית מס' 4187 א' זו.
- (ג) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
- (ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים, אלא בהתאם לחוק עזר עירוני - שלוט, התש"מ 1980.
- (ה) תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבנים לביצועם - ראה סעיף 12 להלן.

12. תנאים למתן היתרי בניה,
תנאים למתן טופס 4
ושלבנים לביצוע הבניה:

- (א) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם פיתוח תשתיות בין מנהל מקרקעי ישראל לבין עיריית ירושלים בו יעוגנו גם נושאי מים, ביוב, נקוז ותעול לדבות ביצוע ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום מגרש 43, ביצוע טיילת לאורך רח' הנרייטה סאלד ופיתוח המגורים בד בבד עם פיתוח מבני הציבור והשצ"פ.
- (ב) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא אישור נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:100 ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים מצרניות וחניה ומפלסים מירביים. תכנון הפיתוח לרבות קירות תמך, מפלסי פיתוח, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז וארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, סוג צמחיה וכמותה, פירוט ריצופים ותאורה, חתכים מייצגים ופריסת חזיתות לאורך הרחובות, שלבי ביצוע התכנית וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.
- (ג) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות עין כרם מזרח. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה/חפירה/בניה בשטח התכנית. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת חפירות הצלה לפני ביצוע העבודות, עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות ו/או פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן העבודה.
- (ד) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה, בדבר כל האמצעים שיש לנקוט בעת ביצוע עבודות החפירה, הקידוחים, הסלילה הבניה וכדומה, למניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה (אבק, רעש, זיהום אוויר וכדומה).
- (ה) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות הטרנספורמציה הנדרשות בשטח ובדבר העתקת תשתית חשמל קיימת, במידת הצורך לתואים חלופיים.

- (ו) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים הוא הגשת חוות דעת אקוסטית לענין השפעת הכבישים ההיקפיים לתכנית והכביש המרכזי בתכנית על המגורים המתוכננים ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאישור המח' לאיכות הסביבה.
- מסקנות חוות הדעת תהוונה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח להנחת דעת עיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- יודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין מגורים אלא לאחר השלמת ביצוע דרישות המח' לאיכות הסביבה ולהנחת דעתה.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים הוא הגשת תכניות אוורור החניונים (לרבות נקודות פליטה ומיקום מערכת גלאי CO) ופתרון להצנעת מזגנים מפוצלים לכל יחידות הדיור לאישור המח' לאיכות הסביבה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הפרטית המתוכננת לבנין ודרך הגישה אליה לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- (ט) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתחום המגרש, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים לרבות שתילת עצים בוגרים, התקנת מערכת השקיה, ביצוע ניקוז, כיסוי בורות, סילוק פסולת, עפר וכדומה.
- (י) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תאום פתרון לפינוי פסולת עם מח' מהנדס העיר.
- (יא) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות.
- (יב) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (יג) ביצוע קירות התמך והמסלעות בחלקו התחתון של כל מגרש המיועד לבניה ובגבול התחתון של הכבישים ייעשה לפני ביצוע כל עבודות החפירה והבניה בשטח לשם מניעת דרדור שפכי עפר במדרון לשם מניעת פגיעה בנוף.
- (יד) היתרי הבניה לבניינים שיוקמו בתחום מגרש חדש מס' 1 יכללו התייחסות למפלסי הבינוי הקיימים לבניינים המצרניים שבתחום חלקות 48-50 בגוש 30397 וזאת על מנת להבטיח המפורט בסעיף 10(ד) לעיל.
- (טו) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא פינוי הדיירים והריסה בפועל של הבניינים המיועדים להריסה בתכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר (בעלי זכויות החכירה) כלהלן ועל חשבונם.

מגיש הבקשה להיתר במגרש מס' 2 יהרוס את המבנה המסומן להריסה בשצ"פ (מגרש חדש מס' 44) וכן את המבנה המסומן להריסה בתחום הדרך (מגרש חדש מס' 51). מגיש הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 3 יהרוס את הבנין המסומן להריסה הנמצא בחלקו בתחום מגרש מס' 3 ובחלקו בתחום הדרך מס' 51.
ראה סעיף 17 להלן.

(טז) ראה סעיף 10(ט) לעיל.

(יז) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מח' המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, לרבות מיקום חיבורי המים, קביעת הצורך באמצעי להקטנת/הגברת הכנת גומחות בגדר של כל בנין או מקום יעודי אחר לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס, התקנת מערכת קריאת מוני מים מרוכזת (אלחוטים).

(יח) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תשלום היטלי ביוב וכן היטלי תשתית על ניקוז, כדרישת חברת הגיחון.

(יט) תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות

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

13. שטח פתוח ציבורי:

(א) שטח מגרש חדש מס' 44 יפותח ברמת פארק שכונתי ובו ניתן יהיה לקיים ארועים שכונתיים.
ישולבו במגרש זה מגרש/מגרשים משחקים, מעברים וגינות.

(ב) בתחום מגרש חדש מס' 43 תבוצע טיילת להולכי רגל במקביל לרח' הנרייטה סאלד וכן מסלול לרוכבי אופניים.
כמו כן יבוצע מעבר להולכי רגל בתחום מגרש זה מרח' הנרייטה סאלד לפארק השכונתי שיפותח בתחום מגרש חדש מס' 44, כאמור בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) באחד מהשטחים הפתוחים הציבוריים שבתחום התכנית יבנה מחסן לעובדי מח' הגננות בעיריית ירושלים, בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

(ד) בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית תותר הנחת קוי ביוב וניקוז עירוניים ותותר הכשרת דרכי גישה לרכב אחזקה.

(ה) תכנון השטחים הפתוחים הציבוריים וביצוע הפיתוח בתחומם יהא בכפוף לאמור בהסכם פתוח תשתיות כמפורט בסעיף 12'א' לעיל.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין הוא שטח לטיפול נופי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

14. שטח לטיפול נופי:

(א) בתחום מגרש חדש מס' 42 לא תבוצע דרך/הרחבת דרך אלא השטח יפותח באופן שישמר אופיו כאזור טרסות. בתחום המגרש כאמור יוקמו טרסות וקירות תמך במתכונת זהה לטרסות הקיימות בתחום מגרש חדש מס' 41.

הטיפול בתעלת הנגר העילי יהיה במתכונת של תעלה מחופה באבן טיבעית בעיבוד טובזה ובהנחה רומית. הנטיעות אשר ישולבו בשטח זה יהיו מסוג הצמחיה הארץ ישראלית הקיימת באזור לרבות בוסתנים.

(ב) תכנון הפיתוח בשטח זה וביצועו יהא בכפוף לאמור בהסכם הפיתוח והתשתיות כמפורט בסעיף 12 לעיל

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח לשימור נופי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

15. שטח לשימור נופי:

(א) בשטח מגרש חדש מס' 41 קיימות טרסות עתיקות ועצים בוגרים.

בתחום מגרש זה יותר שיקום הטרסות העתיקות וטיפול בעצים הבוגרים בלבד. נטיעת עצים וגינות חדשים במידת הצורך.

(ב) לא תותר העמדת מבנים לצרכי הבניה בתחום מגרש 41 בשום שלב משלבי הבניה בתחומי התכנית.

(ג) תכנון הפיתוח בשטח זה וביצועו יהא בכפוף לאמור בהסכם הפיתוח והתשתיות כמפורט בסעיפים 12 (א), 12 (ב) לעיל.

(א) החניה הפרטית המיועדת לבנייני המגורים תבוצע כחניה תת קרקעית בתחום מגרשי הבניה, כמפורט בנספחים מס' 2 ו-3 ובהתאם לדרישות התקן שתהיינה תקפות לעת מתן היתרי הבניה בשטח.

16. חניה:

(ב) החניה הנדרשת לבנייני הציבור שבתכנית, תבוצע בתחום המגרשים המיועדים לבניה.

(ג) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה אם לא ימולאו התנאים המפורטים בסעיף 12 (ח) לעיל.

(ד) בתחום הדרכים הציבוריות שבתכנית תבוצענה חניות מזדמנות, כמפורט בנספחים 1-3.

(ה) תכנון החניות וביצוען יהא בכפוף למפורט בהסכם פיתוח התשתיות כמפורט בסעיף 12 לעיל

הבניינים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כפוף למפורט בסעיף 12' לעיל.

17. בנין להריסה:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

18. דרכים:

(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) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא שטח של מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ד) תתאפשר גישה מוטורית למבני הציבור בעת ביצוע הדרך החדשה בתחום מגרש מס' 51.

- (ה) בתחום דרך מס' 1 באזור הורדת התלמידים יפותח מצפור לנוף הפונה לשצ"פ.
- (ו) תותר הנחת קווי ביוב, ניקוז ומים ציבוריים בתחום הדרכים הציבוריות בתיאום עם חברת הגיחון. קוי הניקוז יתוכננו ע"י מתכנני הכבישים ויאושרו ע"י חברת הגיחון.
- לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מהכבישים לשטחים לאורכם. לשם כך יש לבנות קוי ניקוז שיקלטו את מי הגשם ויובילו אותם למוביל הניקוז הקיים בשכ' עין כרם.
- (ז) תכנון הדרכים וביצוען יהא בכפוף לאמור בהסכם הפיתוח התשתיות כמפורט בסעיף 12א' לעיל.
19. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי צבור יוקצו לעיריית ירושלים לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
20. ביצוע התכנית לצורכי רישום:
- (א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) מיד עם אשורה של תכנית מס' 4187 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ותועבר לאישור י"ר הועדה המקומית לקראת ביקורת ואישור מידי.
- (ד) במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאת ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
21. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י י"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) לאחר אישור התכנית לצורכי רישום תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
22. תחנת שנאים:
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה.
- (ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- (ג) חדר השנאים יבנה בניצב לכביש/למדרכה ויוצב במפלס כביש הגישה ובאופן שתתאפשר גישה חופשית במשך 24 שעות ביממה, לצורכי תפעול ואחזקה שוטפים.
23. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

24. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
25. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יינתן היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
26. תשתיות: ביצוע התשתיות יעוגן בהסכם הפיתוח שיחתם בין מ"י לעיריית ירושלים כמפורט בסעיף 12'א' לעיל.

אין לנו התנגדות ציבורית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות המכון המוסמכות.
 אין בה כדי ל...
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח וחתם עמנו הסכם מתאים בגובהו ואין התנגדותנו כי באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל זכות התנגדות לפי כל הוראות ועמית כל דין.
 לסען הסר ספק ברוחך בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין פירושהו של התנגדות הכרת או

- 4-05-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות בטלוי בטלוי הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על מזו וכויות לסיפוח השטח, ו/או על כל זכות אחרת העוברת לנו מכח הסכם כאמור ועל כל זכות עמוס המרמן, אדריכלתמחוז
 מ"מ - מחוז ירושלים
 02-5518888

חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 ירושלים טל. 02-5518888

מ"מ - מחוז ירושלים
 עירונני בע"מ
 חברה לפיתוח עירונני בע"מ "ערים" - רח' יפו 169 ירושלים 02-5383333

מגישי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל חברה לפיתוח עירונני בע"מ "ערים" - רח' יפו 169 ירושלים 02-5383333

ג. קרטס
 ש. גרואג
 אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' טורא 32 א' ירושלים

המתכנן:

ג. קרטס - אדריכל רשיון מס' 6911
 ש. גרואג - אדריכל רשיון מס' 29308
 רח' טורא 32 א' ירושלים טל: 02-6256396 פאקס: 02-6234196

תאריך: 05 באוגוסט 2004

עדכון 01 בינואר 2006

עדכון 22 בינואר 2006

עדכון 01 במרץ 2006

ויוורד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 18105
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 4.8.05 ביום 18.10.05
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה