

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6036
תקנון

תאריך: 28.06.2004

עדכון: 04.09.2005

עדכון: 11.10.2005

עדכון: 20.11.2005

עדכון: 01.01.2006

עדכון: 12.03.06

עדכון: 30.04.06

מקום: מי נפתוח (ליפתא)

עורכי התכנית:

ג. קרטס - ש. גרואג

אדריכלים

ומתכנני ערים

ש. אהרונסון

אדריכלים

אדריכלי נוף ומתכנני ערים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6036
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4106 ביום 4.8.06
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6036

שינוי 58/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 שינוי 1/01 לתכנית מס' מ.י. 200/
 שינוי 1/01 לתכנית מס' 2351
 שינוי 1/01 לתכנית מס' 3132
 שינוי 1/01 לתכנית מס' 2860
 שינוי 1/01 לתכנית מס' 4573
 שינוי 1/01 לתכנית מס' 2855
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6036
 שינוי 58/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי 1/01 לתכנית מס'
 מ.י. 200/, שינוי 1/01 לתכנית מס' 2351, שינוי 1/01 לתכנית מס' 3132, שינוי
 1/01 לתכנית מס' 2860, שינוי 1/01 לתכנית מס' 4573 ושינוי 1/01 לתכנית מס' 2855.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 32 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-9 נספחי בינוי
 כמפורט להלן:

- א. 4 גליונות של תכנית בינוי, שימור ופיתוח, הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- ב. 5 גליונות של חתכים, הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
- ג. גליון אחד של תכנית פתוח כללית, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 3).
- ד. 2 גליונות של תכנית מערכת דרכים ותנועה מנחה, הערוכים בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 4).
- ה. גליון אחד של נספח מערכות תשתית מנחה, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 5).
- ו. גליון אחד של תנוחת דרך ופיתוח למחלף, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 6).
- ז. חוברת אחת של הוראות אדריכליות ונופיות בק.מ. 1:50 / 1:20 (להלן: נספח מס' 7).
- ח. גליון אחד של תכנית שיוך חניה מנחה, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 8).
- ט. גליון אחד של שלבי ביצוע מנחה הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: נספח מס' 9).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 456.4 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שטח הכפר ליפתא (מי נפתוח)

גוש: 30224
 חלקות שלמות: אין
 חלקי חלקות: 5

גוש: 30231
 חלקות שלמות: אין
 חלקי חלקות: 2, 3, 4, 8, 9

גוש: 30232
 חלקות שלמות: אין
 חלקי חלקות: 5, 9, 12

גוש: 30233
 חלקות שלמות: אין
 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4, 5

גוש: 30234
 חלקות שלמות: אין
 חלק מחלקה: 1

גוש: 30235
 חלקות שלמות: אין
 חלקי חלקות: 62, 63, 100

גוש: 30237
 חלקות שלמות: 4, 5, 6, 8
 חלקי חלקות: 1, 7, 9

גוש: 30238
 חלקות שלמות: אין
 חלקי חלקות: 1, 2

שטח בין קואורדינטות אורך 218125 - 219125
 לבין קואורדינטות רוחב 633125 - 634635

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- 1) שינוי יעוד שטח משטח למוסד בו חלות הוראות לשמור ושחזור לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד לשימור, לאזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור - (גרעין הכפר), לשטח פתוח ציבורי, לשטח למלונאות, לשטח לבנין צבורי, לדרך, לשטח למוסד ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
- 2) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד, לאזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור - (גרעין הכפר), לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד לשימור, לשטח למלונאות, לשטח לשמורת טבע, לשטח נוף פתוח, לדרך, לשטח למוסד ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
- 3) שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד לשימור, לשטח פתוח ציבורי ולשטח נוף פתוח.

- (4) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד לשימור, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לשמורת טבע ולדרך.
- (5) שינוי יעוד שטח משטח לשמורת נוף לשטח פתוח ציבורי, לדרך ולשטח לדרך ו/או טיפול נופי.
- (6) שינוי יעוד שטח משטח לדרך ו/או טיפול נופי לשטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד לשימור ולשטח פתוח ציבורי.
- (7) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד, לאזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור, לשטח למלונאות, לשטח פתוח ציבורי ולשטח לשמורת טבע.
- (8) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח למוסד ולאזור מסחרי ומגורים מיוחד לשימור - (גרעין הכפר).
- (9) שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד לשימור, לשטח פתוח ציבורי, לדרך ציבורית, למעבר ציבור להולכי רגל, לחניה ציבורית לשטח לבנין ציבורי, לשטח לשמורת טבע ולשטח למלונאות.
- ב. קביעת בינוי והוראות בניה להקמת בניינים חדשים ולהקמת תוספות בניה לבניינים קיימים, בתחום הכפר ליפתא ובסביבתו, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
- ג. קביעת הוראות לשימור, שיקום ושיחזור הבניינים הקיימים והטרסות, שבתחום הכפר ליפתא ושילובם בפיתוח החדש בשטח.
- ד. קביעת גובה הבניה המירבי, שטחי הבניה המירביים, קווי הבניין המירביים וקווי הבנין המחייבים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתכנית.
- ה. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית ל- 268 יחידות דיור.
- ו. קביעת הוראות בינוי לצורך הקמת בית מלון בשטח התכנית.
- ז. קביעת מערכות הדרכים והתנועה בתכנית, לרבות התווית הדרכים הראשיות בשכונה ואליה, ושטחי החניה שבתכנית.
- ח. קביעת הוראות להקמת מחלף, שיקשר בין כביש מס' 9, מצפה נפתוח והשכונה המוצעת בתחום תכנית מס' 6036 זז.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח כל השטחים שבתחום התכנית ולתחזוקתם.
- י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבים לביצוע הבניה והפיתוח.
- יא. קביעת השימושים המותרים בכל אחד מהשטחים המיועדים לבניה בתכנית, לרבות בשטח גרעין הכפר, בשטחי המוסדות ובשטחים לבניני ציבור שבתכנית.
- יב. קביעת שטחי עתיקות והוראות לפיתוחם.
- יג. קביעת הוראות בגין בנינים לפירוק ולהריסה.
- יד. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאה המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2855, 2860, 3132, 2351, 4573 וההוראות שבתכנית מס' 6036 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 מצוינים 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 צהוב וחום לסירוגין הם אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר הקמת בניני מגורים חדשים בכל אחד מהמגרשים החדשים, מס' 300 עד 318, 321 עד 362, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 - 2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום לקו בנין מירבי ובקו נקודותיים בטוש אדום לקו בנין מחייב.
- ב. יותר שלוב של חדרי אירוח ("צימרים") במגרשי המגורים בכפוף לתנאים הבאים:
- גודל כל יחידה יהא 20 - 40 מ"ר ברוטו.
 - תבוצע כניסה נפרדת לכל יחידת ארוח.
 - יוצב שילוט ברור, בשתי שפות הפונה אל הכביש הראשי, המציין קיום יחידות האירוח.
- ג. יותר שמוש של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד ששטחם לא יעלה על 30% משטחי הבניה המותרים במגרש.
- ד. בשטחי מגרשים חדשים מס' 301 ח, 316 ח, 316ח1, 317ח, 327 ח, 342 ח, 352 ח, תותר הכשרת מקומות חניה פרטיים בלבד, שאינם מקורים. לא תותר הקמת בנינים/מבנים בשטחים אלה. פיתוחם יהיה בהתאם להוראות בנספח מס' 7. שיק החניות יהא כמפורט בנספח מס' 8.
- ה. מפלסי הגג ומפלסי כניסה מחייבים לבנין יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- גובה כל חלק בבנין בבניה חדשה/תוספות בניה, לא יחרוג מ- 10.00 מ' מקו הקרקע הסופי בכל נקודה בבנין.
- (1) תתאפשר סטיה של סה"כ 1 מ' ממפלס פיתוח הקרקע, ממפלס הכניסה, ממפלסי הביניים וממפלסי הגג, המצויינים בנספחים מס' 1 ו-2.
- (2) למרות האמור לעיל, לא תותר כל סטיה בגובה הבניה המירבי ובמפלסי הביניים המצויינים בנקודה אדומה בנספח מס' 1. כל הגבהה/הנמכה של מפלסי הגג בבנינים כאמור, תהווה סטיה ניכרת.
- ו. שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

אזור מגורים מיוחד						
שטחי בניה מירביים						
מס' יחידות הדיור המירבי למגרש	סה"כ (במ"ר) למגרש	חלקי שירות (במ"ר) למגרש	שימושים עיקריים (במ"ר) למגרש	מס' מגרש חניה	מס' מגרש חדש	
2	400	52	348		300	אזור צפוני מזרחי
4	800	104	696		301	
3	600	78	522		302	
3	600	78	522		303	
3	600	78	522		304	
4	800	104	696		305	
2	400	52	348		306	
3	600	78	522		307	
3	600	78	522		308	
3	600	78	522		309	
3	600	78	522		310	
18	3580	430	3150		365	
-	-	-	-	ח 301		
				ח 365		
				ח 365		
51	10180	1288	8892			סה"כ
15	3,000	390	2610		363	אזור
5	1,000	130	870		364	צפוני
20	4,000	520	3480			סה"כ
2	400	52	348		311	אזור מזרחי
2	400	52	348		312	
3	600	78	522		313	
-	-	-	-		313א'	
2	400	52	348		314	
2	400	52	348		315	
2	400	52	348		316	
2	400	52	348		317	
3	600	78	522		318	
-	-	-	-	ח316		
-	-	-	-	ח316		
-	-	-	-	ח317		
18	3,600	468	3132			סה"כ
1	280	65	215		321	אזור מרכזי
1	280	65	215		322	
1	280	65	215		323	

אזור מגורים מיוחד						
מס' יחידות הדיור המירבי למגרש	שטחי בניה מירביים			מס' מגרש חניה	מס' מגרש חדש	
	סה"כ (במ"ר) למגרש	חלקי שירות (במ"ר) למגרש	שימושים עיקריים (במ"ר) למגרש			
1	240	25	215		324	
1	240	25	215		325	
1	240	25	215		326	
2	480	50	430		327	
3	720	75	645		328	
1	240	25	215		329	
1	240	25	215		330	
1	240	25	215		331	
1	240	25	215		332	
1	240	25	215		333	
1	240	25	215		334	
-	-	-	-	ח327		
17	4200	545	3655			סה"כ
1	240	25	215		337	
4	960	100	860		338	
4	960	100	860		339	
2	460	50	410		340	
1	240	25	215		341	
1	240	25	215		342	
3	720	75	645		343	
3	760	105	655		344	
1	240	25	215		345	
5	1050	105	945		346	
3	640	65	575		347	
5	1155	120	1035		348	
1	280	65	215		349	
1	280	65	215		350	
1	240	25	215		351	
1	240	25	215		352	
1	240	25	215		353	
1	240	25	215		354	
1	240	25	215		355	
1	280	65	215		356	
1	240	25	215		357	
1	280	65	215		358	
1	280	65	215		359	
1	280	65	215		360	
1	280	65	215		361	
1	280	65	215		362	
4	755	75	680		370	
4	780	80	700		371	
8	1600	170	1430		372	
-	-	-	-	ח342		
-	-	-	-	ח352		
63	14,480	1,815	12,665			סה"כ
169	36,460	4,636	31,824			סה"כ כללי

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה (לרבות שטחי חניה תת קרקעיים) והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
2. בבניין קיים שעובי קירותיו החיצוניים עולה על 40 ס"מ, יחושב שטח הבניה של הקיר עד ל-40 ס"מ מעוביו. היתרה לא תחושב כלל במניין שטחי הבניה.

- ז. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בסיתות ידני.
- הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.
- ח. לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים על גגות הבנינים.
- ט. הוראות בניה, פיתוח ואחזקה - ראה סעיף 17 להלן.
- י. תנאים למתן היתרי בניה, תנאים למתן טופס 4 בשטח ושלבי ביצוע הפיתוח - ראה סעיף 18 להלן.
- יא. הוראות לגבי ביצוע החניה בשטח - ראה סעיף 24 להלן.

10. אזור מגורים מיוחד לשימור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין מותחם בקו חום הם אזור מגורים מיוחד לשימור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2351 לגבי שטח למוסד בו חלות הוראות שימור ושחזור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים חדשים ו/או תוספות לבניינים קיימים, בשטחי מגרשים חדשים מס' 251 עד 278, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המירביים המסומנים בכל מגרש בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום, לקו בנין מירבי ובתחום קווי הבנין המסומנים בקו נקודתיים בטוש אדום לקו בנין מחייב.

ב. יותר שלוב של חדרי אירוח ("צימרים") במגרשי המגורים בכפוף לתנאים הבאים:

- גודל כל יחידה יהא 20 - 40 מ"ר ברוטו.

- תבוצע כניסה נפרדת לכל יחידת ארוח.

- יוצב שילוט ברור, בשתי שפות הפונה אל הכביש הראשי, המציין קיום יחידות האירוח.

ג. יותר שמוש של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד ששטחם לא יעלה על 30% משטחי הבניה המותרים במגרש.

ד. בשטחי מגרשים חדשים מס' 252, 256, 257, 262, 263, 269, תותר הכשרת מקומות חניה פרטיים בלבד שאינם מקורים. לא תותר הקמת בניינים/מבנים בשטחים אלה. פיתוחם יהיה בהתאם להוראות בנספח מס' 7. שיוך החניות יהיה כמפורט בנספח מס' 8.

ה. מפלס הגג ומפלס הכניסה לבנין יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:250 כאמור בסעיף 18.1 ב.1) להלן. גובה כל חלק בבנין בבניה חדשה/תוספות בניה לא יחרוג מ-10 מ' ממפלס הקרקע הסופית, בכל נקודה בבנין.

(1) תתאפשר סטיה של עד 1 מ' ממפלסי פיתוח הקרקע, ממפלסי הכניסה, ממפלסי הביניים וממפלסי הגג שיצוינו בתכנית הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:250, בכפוף לסעיף 1.18.ב.1) להלן.

(2) למרות האמור לעיל, לא תותר כל סטיה בגובה הבניה המירבי ומפלסי הביניים המצוינים בנקודה אדומה בנספח מס' 1. כל הגבהה/הנמכה של מפלסי הגג בבנינים, כאמור, תהווה סטיה ניכרת.

1. שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיוור המירבי בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

אזור מגורים מיוחד לשימור						
מתחם	מס' מגרש חדש	מס' מגרש חניה	שטחי בניה מירביים (במ"ר)			
			שימושים עיקריים למגרש	חלקי שירות למגרש	סה"כ למגרש	
אזור מזרחי מתחמים M-O	4		800	90	890	
	3		522	78	600	
	1		174	26	200	
	1		174	26	200	
	1		174	26	200	
	1		174	26	200	
	2		348	52	400	
	-		252 ח	-	-	
סה"כ		2,366	324	2,690		
אזור מרכזי מתחמים P-R	1		174	26	200	
	2		390	50	440	
	1		175	65	240	
	1		175	25	200	
	1		185	45	230	
	2		400	130	530	
	-		256 ח	-	-	
	-		257 ח	-	-	
סה"כ		1,499	341	1,840		
אזור מערבי מתחמים S-Z	1		175	25	200	
	1		165	25	190	
	1		235	25	260	
	1		175	25	200	
	1		215	25	240	
	1		165	25	190	
	2		350	50	400	
	4		860	100	960	
	1		175	25	200	
	1		215	65	280	
	1		175	25	200	

אזור מגורים מיוחד לשימור					
מתחם	מס' מגרש חדש	מס' מגרש חניה	שטחי בניה מירביים (במ"ר)		
			שימושים עיקריים למגרש	חלקי שירות למגרש	סה"כ למגרש
	273		175	65	240
	274		235	65	300
	275		175	65	240
	276		165	25	190
	277		215	25	240
		ח262	-	-	-
		ח263	-	-	-
		ח269	-	-	-
סה"כ			3,870	660	4,530
סה"כ כללי			7,735	1,325	9,060

רשימת מגרשים לפי מתחמים:
(ראה סעיף 10/ו.4 להלן)

אזור מגורים מיוחד לשימור	
מתחם	מס' מגרש
M	224, 252, 251
N	255, 254, 253
O	278
P	258, 257, 256
Q	260, 259
R	261
S	264
T	263, 262
U	270, 269, 268, 267
V	266, 265
W	273, 272, 271
X	275, 274
Y	276
Z	277

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות בניינים קיימים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- בבניין קיים שעובי קירותיו החיצוניים עולה על 40 ס"מ, יחושב שטח הבניה של הקיר עד ל-40 ס"מ מעוביו. היתרה לא תחושב כלל במניין שטחי הבניה.
- היה ויתגלו חללים קיימים מתחת לפני הקרקע, אזי שטחים אלה יכללו במנין שטחי הבניה, שנקבעו בתחום המגרש, כמפורט בטבלה שלעיל.

4) תותר העברת שטחי בניה ממגרש למגרש בתוך כל מתחם ובלבד, שלא תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה בכל המתחם, גובה הבניה המירבי, מפלס ה-0.00, קווי הבנין וצורת החתך שנקבע בכל מגרש עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:250, כאמור בסעיף 18. ב.1) להלן.

העברת שטחי הבניה ממגרש למגרש, בכל מתחם תהא באישור מהנדס העיר.

5) במדה ויתגלה, לעת מתן היתר הבניה, כי קיימת סתירה בין שטחי הבניה שנקבעו במגרש לבין הוראות הבינוי שנקבעו במגרש זה (קווי בנין, גובה בניה מירבי, מפלס ה-0.00 וכדומה) וכי לא ניתן לממש את זכויות הבניה במגרש במלואן, אזי הוראות הבינוי שקבועות בתכנית מס' 6036 זו והבינוי שיפורט בתכנית הבינוי והפיתוח, כאמור בסעיף 18. ב.1) להלן, הן הקובעות.

ז. שטחי מגרשים חדשים מס' 251 עד 277 ומגרש 313 הם שטחים שעליהם חלות הוראות שימור ושחזור, כמפורט להלן:

1) כל תוספת בניה ו/או שחזור ו/או שיפוץ בנינים בשטחים אלה יבוצעו תוך שמירה על האופי האדריכלי של הבניינים הקיימים המיועדים לשימור, על קנה המידה שלהם ועל הפרטים האדריכליים שבהם, וכן תוך שמירה והשלמה של המירקם האופייני הקיים בשטח.

2) לא יותרו שינויים במפלסי הקרקע ובטרסות ולא תותר פגיעה בעצים, למעט עבור ביצוע דרכי גישה וחניות כפי שתקבענה בתכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:250 כאמור בסעיף 18. ב.1) להלן. שינויים של עד 1.00 מ' יותרו אך ורק במרחק שלא יעלה על 2 מ' מקירות המבנה.

3) תוספות הבניה החדשות תתאפשרנה באותם מקרים בהם יוכח כי לא ניתן לממש את זכויות הבניה במסגרת המבנים לשימור ו/או שיחזור ובשטחים בהם יש עדות למבנים שנהרסו ובאותם מקרים בהם יוכח כי לא מתאפשר שימוש ראוי במבנה ללא תוספת שטחים חדשים אלה.

4) עבודות השימור, השיחזור ותוספות הבניה יעשו אך ורק באבן ישנה בשימוש חוזר מן הסוג הקיים בשטח ו/או בכל אבן אחרת שתאושר ע"י האדריכל המפקח על הפרוייקט.

ח. הוראות בניה, פיתוח ואחזקה - ראה סעיף 17 להלן.

ט. תנאים למתן היתרי בניה, תנאים למתן טופס 4 בשטח ושלבי ביצוע הפתוח - ראה סעיף 18 להלן.

י. הוראות לביצוע החניה בשטח - ראה סעיף 24 להלן.

11. אזור למסחר ולמגורים
מיוחד לשימור - גרעין הכפר:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ואפור לסירוגין הם אזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור - גרעין הכפר וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מס' 2351 לגבי שטח למוסד בו חלות הוראות לשימור ושחזור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנינים חדשים ו/או תוספות לבנינים קיימים, לשימוש מסחר ומגורים בשטחי מגרשים חדשים מס' 201 עד 223 בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-21 ובתחום קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום לקו בנין מירבי ובתחום קווי הבנין המסומנים בקו נקודותיים בטוש אדום לקו בנין מחייב.

ב. בכל אחד מהמגרשים החדשים מס' 202, 211, 213, 217, 219, 220, 221, תותר הכשרת מקומות חניה פרטיים בלבד שאינם מקורים. לא תותר הקמת בניינים/מבנים בשטחים אלה. ביצועם יהיה בהתאם להוראות בנספח מס' 7.
שיך החניות יהא כמפורט בנספח מס' 8.

ג. מפלסי הגג מחייבים לבנינים קיימים ומפלסי הגג ומפלסי כניסה מחייבים לבנינים חדשים ו/או תוספות בניה, יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף לפרטים שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:250 כאמור בסעיף 1.18.ב.1) להלן. גובה כל חלק בבניה החדשה/תוספות בניה בבנין לא יחרוג מ-10 מ' ממפלס הקרקע הסופית, בכל נקודה בבנין.

1) תתאפשר סטייה של עד 1 מ' ממפלסי פיתוח הקרקע, ממפלסי הכניסה, ממפלסי הביניים וממפלסי הגג שיצוינו בתכנית הבינוי והפיתוח בק"מ 1:250, בכפוף לסעיף 1.18.ב.1) להלן.

2) למרות האמור לעיל, לא תותר כל סטייה בגובה הבניה המירבי ובמפלסי הבנינים המצוינים בנקודה אדומה בנספח מס' 1. כל הגבהה/הנמכה של מפלסי הגג בבנינים, כאמור, תהווה סטייה ניכרת.

ד. 1) השימושים שיותרו בשטחי המגרשים כאמור יהיו שימושים מסחריים עם זיקה לתיירות, כגון השימושים להלן:

1.01 מסעדות - ובתנאי שלא יגרמו מטרד לסביבתם.

1.02 בתי קפה.

1.03 סדנאות לאומנים ואמנים וגלריות.

1.04 חנויות למזכרות, הפצי נוי ואמנות, תכשיטים, צרכי צילום.

1.05 משרדים לבעלי מקצועות חפשיים.

1.06 מרכז מבקרים לשרות מבקרי השכונה.

1.07 חנויות ספרים ומכשירי כתיבה

1.08 חנויות בגדים

1.10 מעדניות

1.11 חנות מכולת אחת.

תנאי למתן היתר בניה ורישיון עסק הוא אישור המח' לאיכות הסביבה לשימוש המבוקש.

2) כמו כן יותר בשטחי המגרשים כאמור שימוש למגורים.

3) כמו כן יותר בשטחי המגרשים כאמור שימוש של חדרי אירוח ("צימרים") בכפוף לתנאים הבאים:

- גודל כל יחידה יהא 20 - 40 מ"ר ברוטו.

- תבוצע כניסה נפרדת לכל יחידת ארוח.

- יוצב שילוט ברור, בשתי שפות הפונה אל הכביש הראשי, המציין קיום יחידות האירוח.

ה. שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

אזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור - גרעין הכפר					
מתחם	מס' מגרש	מס' מגרש חניה	שטחי בניה מירביים (במ"ר)		
			שטחים לשימוש מסחרי	שטחים לשימוש מגורים	סה"כ למגרש מירבי יחידות מירבי
	201		110	247	357
	202		400	1,367	1,767
	203		180	-	180
	204		25	90	115
	205		110	244	354
	206		50	206	256
	207		-	524	524
	208		40	116	156
	209		80	144	224
	210		160	285	445
	211		185	857	1,042
	212		240	386	626
	213		-	73	73
	214		70	858	928
	215		80	69	149
	217		-	350	350
	218		-	1,014	1,014
	219		100	560	660
	220		80	194	274
	221		90	590	680
	222		-	218	218
	223		40	360	400
	ח202-		-	-	-
	ח211-		-	-	-
	ח213-		-	-	-
	ח217-		-	-	-
	ח219-		-	-	-
	ח220-		-	-	-
	ח221-		-	-	-
סה"כ			2,040	8,752	10,792
					58

רשימת מגרשים עפ"י מתחמים:
(ראה סעיף 4.ה.11 להלן)

אזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור - גרעין הכפר	
מס' מגרש	מתחם
202, 201	A
206, 205	B
209, 208	C
211, 204	D
210, 207	E
212	F
214, 213	G
217	H
215	I
219, 218	J
221, 220	K
223, 222	L

הערות לטבלה:

- (1) שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות בניינים קיימים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
 - (2) בבנין קיים שעובי קירותיו החיצוניים עולה על 40 ס"מ, יחושב שטח הבניה של הקיר עד ל-40 ס"מ מעוביו. היתרה לא תחושב כלל במנין שטחי הבניה.
 - (3) היה ויתגלו חללים קיימים מתחת לפני הקרקע, אזי שטחים אלה יכללו במנין שטחי הבניה, שנקבעו בתחום המגרש, כמפורט בטבלה שלעיל.
 - (4) תותר העברת שטחי בניה ממגרש למגרש בתוך כל מתחם ובלבד, שלא תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה בכל המתחם, גובה הבניה המירבי, מפלס ה-0.00, קווי הבנין וצורת החתך שנקבע בכל מגרש עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:250, כאמור בסעיף 18.ב.1 להלן.
 - (5) העברת שטחי הבניה ממגרש למגרש, בכל מתחם, תהא באישור מהנדס העיר.
 - (5) במידה ויתגלה, לעת מתן היתר הבניה, כי קיימת סתירה בין שטחי הבניה שנקבעו במגרש לבין הוראות הבינוי שנקבעו במגרש זה (קווי בנין, גובה בניה מירבי, מפלס ה-0.00 וכדומה) וכי לא ניתן לממש את זכויות הבניה במגרש במלואן, אזי הוראות הבינוי שקבועות בתכנית מס' 6036 זו הבינוי והפיתוח, כאמור בסעיף 18.ב.1 להלן, הן הקובעות.
1. שטחי המגרשים 201-223 הם שטחים שעליהן חלות הוראות שימור ושחזור. כל תוספת בניה ו/או שחזור ו/או שיפוץ בניינים בשטחים אלה יבוצעו תוך שמירה על האופי האדריכלי של הבניינים הקיימים המיועדים לשימור, על קנה המידה שלהם ועל הפרטים האדריכליים שבהם, וכן תוך שמירה והשלמה של המירקם האופיני הקיים בשטח.

1) לא יותרו שינויים במפלסי הקרקע הקיימת, בטרסות ופגיעה בעצים. שינויים של עד 1.00 מ' ממפלס הקרקע יותרו אך ורק במרחק שלא יעלה על 2 מ' מקירות המבנה.

2) עבודות השימור, השיחזור ותוספות הבניה יעשו אך ורק באבן ישנה בשימוש חוזר, מן הסוג הקיים בשטח.

ז. בשטחי מגרשים מס' 203, 205, 209 ו-210 ישולבו מעברים עם זכות מעבר לציבור, בתוך המבנים המיועדים למסחר ומגורים, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

בשטח המעברים כאמור תובטח גישה חופשית לציבור הרחב, ללא מיגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. שטחי המעברים כאמור יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות של מגרש הבניה ועל חשבונם בלבד.

ח. הוראות בניה, פיתוח ואחזקה - ראה סעיף 17 להלן.

ט. תנאים למתן היתרי בניה, תנאים למתן טופס 4 בשטח ושלבי ביצוע הפתוח - ראה סעיף 18 להלן.

י. הוראות לביצוע החניה בשטח - ראה סעיף 24 להלן.

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

12. שטח למלונאות:

א. תותר הקמת בית מלון בשטח מגרש חדש מס' 370 כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים עבור בית המלון יהיו 5.400 מ"ר, מתוכם 4.200 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים ו-1.200 מ"ר שטחים המהווים שטחי שירות. השטחים כאמור מחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ב-1992.

ג. מס' חדרי המלון לא יעלה על 120 חדרים.

ד. גובה כל חלק בבנין לא יחרוג מ-11 מ', מקו הקרקע הסופית, בכל נקודה בבנין.

ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בהתאם להוראות החוק, כמפורט בסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

ו. התכנון המפורט בשטח יעשה בהתאמה לאופי הבינוי בשכונה. חדרי המלון ייבנו במקבצי חדרים באופן שייווצרו גושי מבנים אשר בנפחם תואמים ברמה העקרונית את הבינוי בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות בנספח מס' 7.

התכנית המפורטת כאמור, תכלול נספחי בינוי ופיתוח, תשתיות (כולל מעבר ניקוז, ביוב ומים), חתכים, חזיתות, תכניות והסדרי תנועה וחניה בקנ"מ שלא יקטן מ-1:250.

- ז. בתחום המגרש יוקמו חדרי שנאים בהתאם לדרישות חברת השמל.
 ח. יבוצע מיגון אקוסטי לבית המלון בשל קירבתו לכבישים הראשיים.
 ט. ראה סעיף 6.17 ב. להלן.

13. שטח למוסד: השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטח למוסד וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. בשטחים אלה חלות הוראות שימור ושיחזור. כל תוספת בניה ו/או שחזור ו/או שיפוץ הבניינים הקיימים בשטחים אלה יבוצעו תוך שמירה על האופי האדריכלי של הבניינים הקיימים, על קנה המידה שלהם ועל הפרטים האדריכליים שבהם וכן תוך שמירה והשלמה של המירקם האופייני הקיים בשטח.

ב. שטח למוסד - מגרש מס' 11

(1) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 11 הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת.

(2) התכנון המפורט בשטח המגרש יעשה בהתאמה לאופי הבינוי בשכונה ובהתאם למפורט בנספח מס' 1, 2 ו-7 ותכלול נספחי בינוי ופיתוח מפורטים בק.מ. שלא יקטן מ-1:250.

(3) השימושים שיוותרו בשטח המגרש הם: מוזיאונים, מרכז מבקרים, משרדים לתפעול האתר, מזנון, שרותים, אולמות הרצאה, חנות מזכרות.

(4) ראה סעיף ג.24 להלן.

14. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטח הם:
 מגרש מס' 21 - 3 כיתות גן ומרכז קהילתי/חברתי/רווחה.
 מגרש מס' 22 - בית כנסת.

ב. הבניה בשטחים אלה תהא כמפורט בנספחים מס' 1, 2, 7 ובתחום קווי הבנין המרביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:
 מגרש מס' 21 - 900 מ"ר, מתוכם 800 מ"ר שטחים עיקריים.
 מגרש מס' 22 - 580 מ"ר, מתוכם 500 מ"ר שטחים עיקריים.
 השטחים כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. גובה הבניה המירבי ומפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

מס' הקומות המירבי במגרש מס' 21 יהא 4 קומות בדירוג ומס' הקומות המירבי במגרש מס' 22 יהא 2 קומות.
 לא תותר הקמת מבנים או מתקנים על הגגות.

ה. בניני הציבור שבתחום מגרשים מס' 21 ו 22- יבנו בתיאום ובפיקוח המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בסיתות ידני.
הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.

ז. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

ח. הוראות בניה, פיתוח ואחזקה - ראה סעיף 17 להלן.

ט. הוראות לביצוע החניה בשטח - ראה סעיף 24 להלן.

י. תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 שלבי ביצוע הפתוח - ראה סעיף 18 להלן.

יא. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים לבניני ציבור הוא הגשת התכנון המפורט להקמת הבנינים בתחומם, לאישור המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר תכנון של כל השימושים המבוקשים בשטח מגרש מס' 21, גם אם לא יבנו בהיקף אחד. כל פתרון תכנוני יבטיח את הקמת כיתות הגן בשטח מגרש חדש מס' 21, בנפרד מהמרכז הקהילתי המוצע בו וכן יבטיח תפקוד תקין של כיתות הגן, בעת הקמת המרכז הקהילתי.
התכנון המפורט כאמור כפוף לתאום עם יועץ נגישות נכים של עיריית ירושלים.

15. טרסות:

א. כל הטרסות הקיימות בתחומי השטחים הפתוחים הציבוריים, בתחומי השטחים המוגדרים בתכנית כשטח נוף פתוח ובתחומי המגרשים המוגדרים בתשריט כשמורת טבע, הן טרסות לשימור ושיקום.

הטרסות הקיימות ישוקמו עפ"י הפרטים המפורטים בנספח מס' 7 ויבנו באבן דומה לקיימת עם פטינה כלפי חוץ וכוחלה שקועה.

טרסות לשחזור יבנו באבן דומה לקיימת עם פטינה כלפי חוץ וגב בטון.

ב. טרסות חדשות בשטחים פתוחים ציבוריים, בשטחי נוף פתוח ובשטחי שמורת טבע יבנו עפ"י פרטים בנספח מס' 7 בבניה ציקלופית או בבניה באבן מסוג "חאמ".

16. בנינים להריסה:

א. הבנינים המסומנים בתשריט בתחום מגרשים חדשים מס' 71/3, 71/2, 71/1 בקו צהוב ובנספח מס' 1 בקו מקוטע שחור, הם בנינים המיועדים להריסה.

ב. יתרת הבנינים המסומנים בתשריט בקו צהוב ובנספח מס' 1 בקו מקוטע שחור הם מבנים המיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

כל בנין אבן להריסה וכן כל חלק הרוס ממבנה/גדר/טרסה יפורקו באופן זהיר והאבן תשמר לצורך שימוש חוזר בשטח התכנית.

ג. ראה סעיף 17.ב.18

א. הוראות בניה באבן ופרטי בנין:

- (1) פרטי בנין ועיצוב יהיו כמפורט בנספח מס' 7 ובהתאם להוראות המפורטות להלן.
 - (2) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בסיתות ידני. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
 - (3) תוספות לבניינים קיימים ייבנו באבן דומה לסוג האבן הקיימת בבניין מסוג "מיזי יהודי" בגוון צהבהב או אפור ובכל מקרה יש להכין דוגמת קיר אבן בשטח 2.0 מ"ר לאישור.
 - (4) הבניינים יבנו באבני פינה בהתאם לקיים בבניינים בשטח (15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, 30 ס"מ הצלע הארוכה). חל איסור על שימוש באבני פינה מודבקות.
 - (5) כל הפתחים יהיו באבני מזוזה קלבות ואראקות ובקשתות כדוגמת הבניינים הקיימים עם חשפים בעומק 18 ס"מ לפחות.
 - (6) גגות הבניינים יהיו גגות שטוחים בלבד וירוצפו באבן טבעית מרובעת או בגמר מדה.
 - (7) יותר שלוב אלמנטים של פלדה, עץ וזכוכית בין קירות אבן אולם שטח אלמנטים אלה לא יעלה עד 35% משטח סה"כ מעטפת הבנין/חזית הבנין.
 - (8) לא תותר התקנתם והצבתם של אנטנות תקשורת מכל סוג שהוא, של דודים וקולטי שמש ומתקני מזוג אויר על גגות הבניינים שבתכנית ועל קירותיהם החיצוניים.
 - (9) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוכנס מפרט להצגעת מזגנים מפוצלים.
 - (10) לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים או בעץ וזכוכית בלבד או במתכת וזכוכית בלבד. לא יותר השימוש במסגרות אלומיניום למעט פרופילים וחתיכים דומים ל"פרופילים בלגיים", עפ"י נספח מס' 7.
 - (11) לא תותר התקנת תנורי הסקה בגז על מרפסות חיצוניות, אלא כחלק אינטגרלי של המבנה.
 - (12) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון האבן ועל פי דוגמא לאישור.
 - (13) הפתחים יהיו ביחס אנכי של 1/2 עד 1/2.5 ועפ"י ההוראות בנספח מס' 7.
 - (14) קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם ייבנו גם הם מאבן.
 - (15) מרזבים וצינורות ניקוז:
- צינורות הניקוז יהיו מברזל יציקה, פח אבץ אמיתי ומלא או פח נחושת.

16) סורגים, חלונות, דלתות, מעקות ותריסים: הסורגים יהיו דומים בעיצובם לסורגים האופייניים לכפר ובהתאם לנספח מס' 7. עם בקשת היתר בניה יוגשו פרטי סורגים של כל הבנין בק"מ 1:20 (בהתאם לנספח מס' 7). תריסים לחלונות ודלתות יבוצעו בברזל בלבד בהתאם למפורט בנספח מס' 7.

17) הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל.

18) תותר בניית מרפסות זיזיות בולטות עד 1.20 מ' מעל לדרך ציבורית ובולטות עד 1.5 מ' בתוך שטח החלקה באופי הבניה הקיים.

19) ארובות יצופו אבן בדוגמת אבן הבנין. מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. בהתאם להוראות בנספח מס' 7.

20) כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בק.מ. 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית החתך ותכנית) קצה מעקה ואבן קופינג, פינת הבנין מרפסות זיז וכד'.

21) אבן מפורקת וערמות אבן המצויים בתחומי המגרשים ישמרו וישמשו לבניה בשימוש חוזר. אי לכך אין לפנותם משטח התכנית ללא אישור החברה המנהלת.

22) בשטח למלונאות, מוסד ומבנה ציבור יש לתכנן ולבצע ממ"ק.

ב. הוראות לגבי תשתיות:

1) כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

2) רשת אספקת המים תהיה תת קרקעית בלבד, היות ושטח הבניה בתכנית נמצא ברובו מתחת לגובה קרקע +760 מ' יש לתכנן ולבצע מתקנים לשמירת לחץ (מקטיני לחץ) מים לכל בנין ו/או כל תוספת שיבנו על קו גובה נמוך מ +760 מ'.

3) כל קווי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך יהיו תת קרקעיים. קווי מתח קיימים יועתקו אל מתחת לקרקע. העתקת קווי חשמל קיימים תחול על מגישי התכנית.

4) כל קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים בלבד. בכניסות לבניינים יותקנו בתוך קירות האבן תיבות חיבורים. כל קווי הטלפון יוטמנו בתוך קירות הבניינים.

5) צנרת ומיכלים לאספקת גז יהיו תת קרקעיים אולם בהיתר הבניה ניתן יהיה לקבוע הקמת מיכלים עיליים ובלבד שימוקמו במסתר, דהיינו, בקפל קרקעי או כחלק מבנין או על פי פתרון אחר המונע הבלטתם בשטח. מתקני הגז יותקנו אך ורק בשטחי המגרשים המיועדים לבניה ולא בשטחים הציבוריים.

6) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור הוא פרוזדור עבור רשתות מתח עליון קיימות (160 KV). לא תותר בניה בתחום הפרוזדור הנ"ל (20 מ' מקו מתח עליון). תכליות מותרות לשימוש בתחום הפרוזדור הנ"ל יתואמו עם חברת החשמל בנפרד ובאישור מיוחד.

7) לא יותר שימוש בסולר או בעצים כמקור אנרגיה אלא חשמל או גז בלבד.

8) שנאים ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-5 מ' מאזורי מגורים או משמושים רגישים אחרים. מיקומם מותנה בגישה חופשית לכלי משא ועובדים. מפלס חדרי השנאים יהיה במפלס הכבישים.

9) שיטת פינוי האשפה עבור אזורי המגורים תעשה באמצעות ריכוז האשפה בנקודת איסוף שמיקומה יקבע לעת מתן היתרי הבניה בשטח, כאמור בסעיף 14.א.18) להלן.

שיטת איסוף האשפה עבור אזור גלעין הכפר תעשה באמצעות דחסנית שמיקומה יקבע לעת מתן היתר בניה, כאמור בסעיף 14.א.18) להלן.

10) מערכות התשתית המרכזיות יהיו כמפורט בנספח מס' 5. מודגש כי נספח זה הינו מנחה בלבד. תוואי מערכות התשתית יקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח.

ג. מבנים וחלקי מבנים לשימור:

1) חזיתות אבן מהבניה המקורית כולל פתחים, דלתות וחלונות אופייניים הנן לשמור. השינוי היחיד המותר בהם הוא הגבהת הפתחים ב- 1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת (ללא הרחבתם) ועפ"י ההוראות בנספח מס' 7.

2) יותר פרוק של חזית אבן לשימור ובנייתה מחדש רק לאחר קבלת אישור של מהנדס מבנים מסוכנים של עיריית ירושלים, על כך שהמבנה מסוכן ואין כל אפשרות לשפצו. במקרה כזה יסומנו האבנים במספרים והחזית תצולם ותימדד.

3) בחזית מסחרית המיועדת לשימור שהפתחים הקיימים בה אינם מתאימים לשימוש מסחרי, תותר הגדלת הפתחים לרוחב מקסימלי של 2.0 מ', בתנאי שתישמר הפרופורציה של 1/2 או 1/2.5 כמפורט בסעיף 13.א.17) לעיל ועפ"י ההוראות בנספח מס' 7.

ד. הוראות לגבי פיתוח שטח:

1) גדרות תיבונה באבן באופי הגדרות הקיימות או הבנין עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות הבנין בחלקה (טובזה, חמי או תלטיש). לא תותר בגינת קירות וגדרות מאבן לקט.

2) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה. ניתן בגדרות, במקום אבן "קופינג", לבנות גמר מבטון גלנץ או באבן בשיפוע.

3) טרסות חדשות במגרשים המיועדים לבניה יבנו בבניה ציקלופית ועפ"י דוגמא בשטח 2.0 מ"ר אשר תאושר ע"י החברה המנהלת.

ה. הוראות לגבי עצים לשימור/העתקה/עקירה - ראה סעיף 22.

ו. כל בקשה להיתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה תכלול סימון גדר מתכת בגבול המגרש לעצירת עודפי חפירה ופסולת בניה. אין לדחוף או לאחסן חומרים, אפילו באופן זמני, מחוץ לשטח המגרש. עודפי חפירה ופסולת בנין יסולקו אך ורק לאתר שפיכה.

הגדר תוקם לפני כל תחילת עבודה בשטח המגרש.

- ז. כלים מכניים - בכל סוגי העבודה יותאמו הכלים המכניים לבינוי ולתנאי השטח.
כחלק מהיתר הבניה יש להגיש מפרט עם פרוט שיטות העבודה, הכלים ושלביות הביצוע.

18. תנאים למתן היתר בניה,
תנאים למתן טופס 4 ושלבי
ביצוע:

א. תנאים למתן היתר בניה / חפירה ראשון בשטח התכנית:

(1) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, יהיה חתימת הסכם פיתוח תשתיות בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עיריית ירושלים בו יעוגנו בין היתר הסדרת אגרות מים וביוב.

(2) תנאי למתן היתר חפירה/הריסה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של כל מערכות הדרכים שבתכנית, על כל סוגיהן, למח' הדרכים וקבלת אישורה ל"ל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובכפוף למפורט בנספחים מס' 1, 2, 3, 4 ו-6.
התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט תנוחת דרכים, כולל משק תת קרקעי, פירוט אופן תמיכת הדרכים, פירוט אמצעי בטיחות בשל שיפועים חריגים בתחום הדרכים פירוט הטיפול הנופי לאורכן, תכנון החניות הציבוריות לאורכן, חתכי רוחב וחתכי אורך, הכל כדרישת מח' הדרכים.

ביצוע בפועל של כל הדרכים שבתחום התכנית, על כל סוגיהן, יהיו בכפוף למפורט בהסכם הפיתוח כאמור בסעיף 1.א.18) לעיל ובהתאם לשלבי הביצוע ולמפרט הטכני שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
ראה סעיף 25 להלן.

(3) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז הציבוריות והפרטיות המתוכננות במתחמי התכנית המיועדים לפיתוח (לרבות מערכות

המיועדות לביטול ולהעתקה), וחיבורן למערכות ביוב/ניקוז הקיימות בסמיכות, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם למפרטים ולהוראות חברת הגיחון.

תנאי לביצוע התכנון המפורט כאמור, ושלבי ביצועו, יהיו בהתאם למפורט בהסכם הפתוח, כאמור בסעיף 1.א.18) לעיל ולאחר תיאום עם חברת הגיחון וקבלת אישורה למלי התנאים.

התכנון המפורט כאמור יבטיח המשך פעילותם התקינה של קווי ביוב וניקוז קיימים בשטח, גם בשטחים הנחצים ע"י דרכים חדשות ויבטיח שמירב הנגר, כתוצאה מגשמים, יתנקז בתחום המגרש/הרחוב/השכונה.

כל הטיות הקווים והמאספים הקיימים יבוצעו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ובפיקוח חברת הגיחון.

את קוי הביוב הציבוריים לאורך הכבישים המתוכננים ובמעברים הציבוריים תבצע חברת הגיחון, ומגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב וניקוז כחוק.

(4) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים העירונית שבתחום התכנית והתחברותה למגרשי הבניה שבתחום התכנית ולקווי ולמתקני מים

עירוניים הסמוכים לתכנית, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(5) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום פניו עודפי העפר משטח התכנית למקום המאושר ע"י המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

(6) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים הציבוריים שבתכנית, לרבות שטחי הדרכים, השטחים הפתוחים הציבוריים, שטחי שמורת הטבע, שטחי הנוף הפתוח והמעברים הציבוריים, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים,

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט האלמנטים הבאים: פירוט גינון ונטיעות חדשות, שימור עצים וטרסות קיימות ושילובן בפיתוח החדש, פירוט אופן הפיתוח בשטחי המדרכות והכיכרות, תכנון מערכות השקיה, תכנון פינות משחק, תכנון רהוט רחוב וגן, פירוט קירות תמך וגדרות, הקמה ו/או הכשרת מבנה קיים לשמש כמחסן לשימוש מח' הגננות של עיריית ירושלים בשטח התכנית שיחובר למים ולחשמל כמקובל וששטחו לא יפחת מ-30 מ"ר ברוטו וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר ובכפוף לנספחים מס' 3 ו-7 ולהוראות תכנית 6036 זז.

ביצוע בפועל של כל פיתוח השטחים הציבוריים שבתכנית יהא בכפוף למפורט בהסכם הפיתוח כאמור בסעיף 1.8 א.1) לעיל ובהתאם להוראות ולהנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.
הבניה תבוצע בהתאם להוראות הפיתוח בנספח מס' 7.

(7) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת מסמך הכולל הוראות מפורטות לגבי אופן ביצוע הפיתוח והבינוי בשטח, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

המסמך כאמור יכלול, בין היתר, הוראות מפורטות לגבי ארגון כלי העבודה, אופן שינועם הכשרת דרכי גישה לאתרי העבודה, קביעת תואי גישה אלה, אופן הנחת קווי התשתית אופן מניעת דדרת עפר ופסולת בנין למדרון, אופן מניעת הרס הבינוי לשמור, תעוד מפורט

של הצמחיה במקום, תאור שיטות הבינוי באופן שלא יפגע במקום הרגיש הקיים, אופן בניית קירות תמך תחתונים ומיקומם לפני ביצוע כל עבודת חפירה ובניה בשטח וכד', הכל כדרישת המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(8) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר מערכת החשמל המתוכננת בשטח התכנית וקבלת אישורה.

(9) תנאי למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת "בזק" בדבר מערכת התקשורת המתוכננת בשטח התכנית וקבלת אישורה.

(10) תנאי למתן היתר בניה/חפירה/הריסה ראשון בשטח התכנית הוא קבלת אישור מרשות העתיקות וקבלת הנחיותיה לביצוע חפירת הצלה, חפירת בדיקה, חתכי בדיקה וביצוע פיקוח צמוד, במידת הצורך.

- (11) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון טיאוט, איסוף ופינוי האשפה בשטח התכנית ובכפוף לאמור בסעיף 9.ב.17) לעיל וקבלת אישורה.
- (12) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של קוי הביוב הראשיים שבתחום התכנית והתחברותם למאסף הביוב העירוני, לאישור משרד הבריאות.
- (13) ראה סעיפים 28-29 להלן.

ב. תנאים למתן היתרי בניה בשטחים המיועדים לבניה:

- (1) תנאי למתן היתר בניה ראשון באזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור - גרעין הכפר ובאזור המגורים המיוחד לשימור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תבוסס על תכנית מדידה עדכנית בקנ"מ שלא יקטן מ-1:250 ותכלול בין היתר, את הפרטים הבאים, כדרישת מהנדס העיר או מי מטעמו:
העמדת בנינים, פירוט מידות הבניינים הקיימים לאחר פינוי הפסולת וההריסות, קווי בנין, מפלסי בינוי ופיתוח, הסדרי תנועה וחניה, חתכים, חזיתות, אלמנטים לשימור וכדומה.
תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (2) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתכנית הוא ביצוע בפועל של הדרך הציבורית המוצעת בתכנית והמהווה גישה למגרש נשוא הבקשה להיתר, להנחת דעת עיריית ירושלים.
לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין אלא לאחר השלמת ביצוע הדרך, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת הבקשה למשרד אדריכלים המתמחה בשימור, שימונה על ידי מגיש תכנית 6036 זו באישור מהנדס העיר. המשרד ילווה את הבינוי בכפר, יבחן את ההיבטים האדריכליים, הנופיים, והיבטי השימור, השיקום והשחזור של כל מבנה. רק לאחר אישורו בכתב בנוגע להיבטים אלו בהיתר, ניתן יהיה לאשר את הבקשה להיתר ברשות הרישוי.
- (4) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בתכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פתרון החניה הנדרש לבניה המוצעת במגרש, בכפוף להוראות שבסעיף 24 להלן, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
ביצוע בפועל של החניה יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם.
- (5) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בתכנית הוא תיאום עם חברת הגיחון בדבר חיבור תוספת הבניה למערכות הביוב, הניקוז והמים העירוניות הקיימות/המתוכננות בסמוך וקבלת אישורה.
ביצוע בפועל והתחייבות לאחזקה של האמור לעיל יהיה מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מההיתר והשלמת הביצוע תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין.
- (6) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום המגרש, לאישור המח' לשיפור פני העיר ע"י בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם.

ביצוע בפועל של פיתוח השטח במגרש יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ע"י בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם והשלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עיריית ירושלים, תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין.

(7) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתכנית הוא הגשת מפרט למניעת חדירת גז ראדון לבנין המוצע במגרש, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של המפרט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, ע"י בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם, בפיקוח המח' לאיכות הסביבה.

(8) תנאי למתן היתר חפירה/בניה/הריסה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה והנחיותיה לגבי ביצוע חפירת הצלה, חפירה ביציקה, חתכי בדיקה ופיקוח צמוד, הכל לפי הצורך והענין.

(9) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר אופן איסוף ופינוי האשפה מן השטח ובכפוף למפורט בסעיף 9.ב.17 לעיל וקבלת אישורה.

(10) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח וקבלת אישורה.

(11) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם חברת החשמל ועם חברת "בזק" וקבלת אישורן.

(12) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם המחלקה לתכנון העיר בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתכנון המפורט.

(13) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים מס' 328, 329-334, 358, 360-362 ו-370 הוא הגשת חו"ד אקוסטית בדבר השפעת כביש מס' 1 ארצי, כביש מס' 9 עירוני והדרכים הציבוריות שבתחום התכנית, על מגרש הבניה כאמור, והאמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש בבנין כגון בניית קירות מגן בגבול המגרשים, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מסקנות חוזה"ד האקוסטית כאמור תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותיושמה כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח. מימון אמצעי המיגון הנדרשים יוטל על מגיש הבקשה להיתר בניה.

(14) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם להוראות תכנית זו. למימוש הוראה זו יש להגיש במצורף לכל בקשה להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של המגרש בקנ"מ 1:100 אשר תכלול את כל הבניינים, הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע ושרטוטים של חזיתות הבניין הקיים במגרש וחזיתות הבניינים הגובלים במגרש נשוא הבקשה להיתר. כמו כן יצורפו צילומים של פנים הבניין הקיים.

(15) ראה סעיף 4.ב.24 להלן.

(16) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים מס' 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 218, 219 ו-221 יהא חתימת הסכם בין בעלי הזכויות במגרשים אלה, לבין חברת הניהול

והאחזקה בדבר הסדרת פתרון החניה בשטח החניון הציבורי כאמור בסעיף 7.ב.24 להלן.

17) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מן המגרשים מס' 256-261, 321-334 (המתחם הדרומי) יהיה הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה לאורך כביש מס' 1.

18) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשויות תמרור מוסמכות.

19) תנאי למתן היתר בניה במגרשים 358, 360-362 יהיה בניית קירות מגן בגבול המגרש בגובה שלא יפחת מ-4 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים.

ג. שלבי ביצוע של עבודות הפיתוח:

1) לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשון בשטח כל מתחם אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחומו להנחת דעת עיריית ירושלים.

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

19. שטח פתוח ציבורי:

א. תכנון וביצוע הפיתוח בשטחים אלה יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 3 ו-7 ובכפוף למפורט בסעיפים 15, 17.ד. ו-18.א. לעיל.

ב. לא יינתן היתר לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים אלא לאחר הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מח' הגננות בעיריית ירושלים. ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים הללו יהא בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ובכפוף לפרטי הסכם הפיתוח, כאמור בסעיף 18.א.1 לעיל.

ג. בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, ישולבו מבנים קיימים שימשו כמעברים ציבוריים מקורים, או כמחסן לכלים לצורכי אחזקת השטח, כמפורט בנספח מס' 1.

ד. תנאי למתן היתר לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים הוא קבלת אישור מרשות העתיקות. ראה סעיף 23 להלן.

ה. בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, ניתן לסלול שבילים להולכי רגל ודרכי שרות שרוחבם לא יעלה על 4.5 מ' לתחזוקת מערכות ביו, ניקוז והשטחים הפתוחים.

ו. במסגרת הסימון בצבע ורוד מקוקו שבתחום שטח פתוח ציבורי תותר בנייה של יציאת חרום ממנהרת הרכבת. שטח המבנה של יציאת החירום מעל פני הקרקע יהיה עד 130 מ"ר בלבד. מפלס הכניסה של יציאת החירום וגובה המבנה יהיו בהתאם למצוין בנספחים 1 ו-2.

תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלה הוא אישור רשויות התכנון. היתר הבנייה יכלול פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים בגרמי המדרגות הפתוחים.

פרטי הבניה והפיקוח יהיו בהתאם לנאמר בנספח מס' 7 ביחס לבנייה חדשה.

פיתוח השטח ביציאת החירום שממערב למגרש 372 יאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בין דרך מס' 102/1 לבין שטח ציבורי פתוח 96.

ז. לא יותר שנוי יעודם של מגרשים חדשים מס' 84 ו-94 אלא בכפוף לתיאום עם נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

20. שטח לשמורת טבע:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב ירוקים כהים הם שטחים לשמורת טבע וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לשמורת טבע וכן ההוראות הבאות:

א. תכנון וביצוע הפיתוח בשטחים אלה יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 15, 17 ו-18.א.7) לעיל, ובהתאם למפורט בנספחים מס' 3 ו-7.

ב. לא יינתן היתר לפיתוח השטחים כאמור אלא לאחר הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים, לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע פיתוח השטחים כאמור יהא בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ובכפוף להסכם הפיתוח כאמור בסעיף 18.א.1) לעיל.

ג. בתחום מגרש חדש מס' 51 קיימים מבנים המסומנים בתשריט במספרים 1 עד 3 בניינים אלה מיועדים לשימור כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 וחלות עליהם ההוראה הבאה:
לא תותר כל פגיעה במבנים אלה והם ישולבו בפיתוח השטח מסביבם. השימושים המותרים הם: מבני תחזוקה, חדר לפקח השמורה, אזור התכנסות להדרכה, תצוגה ושרותים ציבוריים.

ד. בתחום מגרש חדש מס' 51 קיים מבנה של מסגד ישן המסומן בתשריט במספר 4. מבנה זה והחצר הצמודה אליו מיועדים לשימור כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
מבנה זה ישמש כמוסד בלבד.

ה. בתחום מגרש חדש מס' 51 קיים בית קברות ישן המסומן באמצעות קו מקוטע עבה בצבע ירוק. תחום בית הקברות מיועד לשימור ואסורה בו כל סוג של פעילות פיתוח והפרה של השטח.

ו. תנאי למתן היתר לפיתוח השטחים לשמורת טבע, הוא קבלת אישור מרשות העתיקות, ומן הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

ז. לא יותר שינוי יעודו וגבולותיו של מגרש חדש מס' 83, אלא בכפוף לתיאום עם נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ח. אחזקת שטח שמורת הטבע תהא באחריות רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

ט. לא יותר גידור שטחי שמורת הטבע ותתאפשר גישה תופשית לציבור לשטחי השמורה.

י. הכרזת שמורת טבע: תכנית זו תהווה בסיס להכרזת השטח המסומן בתשריט כשמורת טבע, על פי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח 1998)

21. שטח נוף פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחי נוף פתוח וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

א. תכנון וביצוע הפיתוח בשטחים אלה יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 15, 17 ו-18.ד.6) לעיל ובהתאם למפורט בנספחים מס' 3 ו-7.

ב. לא יינתן היתר לפיתוח השטחים כאמור אלא לאחר הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים, לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע פיתוח השטחים כאמור יהא בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ובכפוף לפרטי הסכם הפיתוח, כאמור בסעיף 1.א.18 לעיל.

ג. במסגרת הסימון בצבע ורוד מקווקו שבתחום שטח גוף פתוח תותר בנייתן של יציאות חרום ממנהרת הרכבת. שטח המבנה של יציאת החירום מעל פני הקרקע יהיה עד 130 מ"ר בלבד. מפלס הכניסה של יציאת החרום וגובה המבנה יהיו בהתאם למצויין בנספחים 1 ו-2.

תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלה הוא אישור רשויות התכנון. היתר הבנייה יכלול פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים בגרמי המדרגות הפתוחים. פרטי הבניה והפיקוח יהיו בהתאם לנאמר בנספח מס' 7 ביחס לבנייה חדשה.

ד. תנאי למתן היתר לפיתוח שטחי הנוף הפתוח הוא קבלת אישור מרשות העתיקות ומן הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

ה. לא יותר שינוי יעודם של מגרשים חדשים מס' 71 ו-74 אלא בכפוף לתיאום עם נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ו. ראה סעיף 16.א. לעיל.

22. עצים לשימור/לעקירה להעתקה:

א. (1) העצים אשר בשטחי הבנייה, שטחי הכבישים ושטחי קווי התשתיות (בנספחים 1-5) מיועדים לשימור ואסורה עקירתם, אלא באישור המחלקה לשיפור פני העיר ומחלקת התכנון בעיריית ירושלים.

(2) בכל שטחי הבנייה, העצים לשימור יגודרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בגדר קשיחה ויציבה ברדיוס של 2 מ' מסביב לעץ, חומר הגדר יהיה עץ או חביות צמודות בכל זמן העבודה. לאחר סיום עבודות הבניה תסולק גדר זו.

(3) העצים אשר בשטחי הבניה שלא ניתן לשמרם ומצבם הפיזי מאפשר להעתיקם עפ"י בדיקת המחלקה לשיפור פני העיר ואדריכל הנוף של החברה המפתחת ובהנחיותיו, יועתקו וישתלו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בשטחים הפתוחים הציבוריים המקיפים את שטחי הבנייה.

(4) בכל האזורים שבשולי המבנים, כבישים, תשתיות ושטחים פתוחים, העצים (שהוגדרו לשימור לפי סעיף א.1), יגודרו בגדר קשיחה ויציבה ברדיוס של 2 מ' מסביב לעץ. חומר הגדר יהיה עץ או חביות צמודות בכל זמן העבודה. לאחר סיום עבודות הבניה תסולק גדר זו.

ב. כל יתרת העצים שבשאר שטחי התכנית מיועדים לשימור ואסורה עקירתם אלא אם יוחלט ע"י המח' לשיפור פני העיר כי מצבם הפיסי אינו מאפשר שימורם.

ג. העצים המיועדים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר תיאום עם המח' לשיפור פני העיר ולאחר תשלום אגרה כנדרש.

23. שטח עתיקות:

השטחים המסומנים בתשריט בקווים מקוטעים שחורים הם שטחי עתיקות וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. העתיקות הקיימות בשטח תשולבנה בפיתוח השטח מסביבן.
- ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטחי העתיקות הוא קבלת אישור מרשות העתיקות.
חפירות הבדיקה וההצלה ו/או חתכי הבדיקה יבוצעו על ידי מגישי הבקשה להיתר.
- ג. תובטח גישה חופשית של הציבור לשטחי העתיקות.

24. חנייה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם אלכסונים שתי וערב ברקע בתחום מגרש חדש מס' 100 הוא שטח לחניה ציבורית וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(1) בשטח זה יוקם חניון ציבורי בן שתי קומות מקורות ומעליו יפותח שטח לחניה ציבורית בלתי מקורה, משולבת בצמחיה כמפורט בנספחים מס' 1, 2, 4 ו-8.
כמו כן יוקמו בתחום החניון שירותים ציבוריים, שטח למתן שרותי חירום ומחסן לשירות המח' לשיפור פני העיר בעירית ירושלים.

- (2) שטח הבניה המירבי להקמת החניון יהא 5.000 מ"ר.
- (3) החניון הציבורי והפיתוח מעליו יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים ובפיקוחה.
- (4) שלבי הביצוע של החניון יהיו כדלהלן:

(א) תנאי למתן היתר בניה ראשון מבין מגרשים חדשים מס' 201-223 הוא השלמת ביצוע בפועל של המפלס התחתון של שבתחום מגרש חדש מס' 100, החניון, ללא קירוי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת עירית ירושלים.

(ב) לא ינתן כל היתר בניה נוסף, בשטחי מגרשים חדשים מס' 201-223, מעבר ל 2,000 מ"ר הראשונים שינתנו בשטחים אלה, אלא לאחר ביצוע בפועל של החניון בשלמותו, קרי, קירוי מפלס הביניים וביצוע החניה העילית מעליו בשילוב עם נטיעות וצמחיה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

- (5) החניון יהא חניון פתוח לשימוש הציבור הרחב.
- (6) ניהול והפעלת החניון יהיו בידי חברת האחזקה ובאחריותה.
- (7) מתוך מקומות החניה שבחניון יוקצו 88 מקומות חניה לטובת מגרשים חדשים מס' 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 218, 219, ו-221 בהתאם לחישוב דרישות החניה עפ"י 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ולמפורט בנספח מס' 8. ראה סעיף 18.ב.15) לעיל.

- ג. החנייה הנדרשת עבור בתי המלון ועבור שטחי המוסדות תינתן בתחומי המגרש בלבד.
- ד. החניה הנדרשת ליחידות הדיור בתכנית ולמסחר שבמגרשים המיועדים לאזור למסחר ולמגורים מיוחד לשימור תינתן בתחומי מגרשי הבניה, בחניון הציבורי ובמגרש מס' 200 בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2 ו-4 ובהתאם לשיך החניה בנספח מס' 8.
- ה. חניה מזדמנת תבוצע בתחומי הדרכים הציבוריות כמפורט בנספח מס' 8. חניה זו תהא ציבורית לשימוש הציבור הרחב.
- ו. מודגש כי לא תותר כל יחידת דיור בשטח למגורים, אלא לאחר מתן פתרון לחניה הנדרשת לה.
- ז. תכנון וביצוע החניות בשטח התכנית יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2 ו-4 ובכפוף לנספח מס' 7.
- ח. תקן החניה הנדרש יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ט. ראה סעיפים 9.ד., 10.ד., 11.ב., 18.ב.3) לעיל.
25. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 1, 2, 4, 6 ו-8.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים שחורים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים של דרכים משולבות.
- ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין או חול וירוק לסירוגין הם שטחי דרך ו/או טיפול נופי.
- ד. השטחים הצבועים בתשריט בירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. פיתוח המעברים, גדרות, מדרגות וגינון יבוצעו בהתאמה לאופי המבנים הסמוכים ובהתאם להוראות המופיעות בנספח מס' 7.
- ה. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול ואדום לסירוגין הוא שטח של דרך מוצעת מתחת לדרך מאושרת.
- ו. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ז. התכנון והביצוע של כל הדרכים שבתכנית יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2, 4, 6 ו-8 ובכפוף למפורט בסעיפים מס' 1.א.18, 2.א.18 ו-2.ב.18) לעיל.
- ח. ביצוע הדרכים יכלול בנייה של מעבר רציף להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לרוכבי סוסים ולבעלי חיים בתחום המחלפון, לאורך נחל הארזים או בנקודה לאורך כביש הגישה לשכונה. מידות המעבר יהיו 8.0 מ' רוחב ו-4.0 מ' גובה. רוחב המעבר שאינו ערוץ הזרימה יהיה ברוחב מינימלי של 5.0 מ'.

- ט. לא תותר חניה בכבישים, בקטעים ששיפועם עולה על 8%.
- י. תכנון הדרכים הציבוריות יהיה בהתאם להנחיות של "אזורי 30 קמ"ש" (הנחיות משרד התחבורה ומשרד הבנוי והשיכון לאזורי מיתון תנועה).
- יא. תותר העברת מתקני תשתית תת קרקעיים בתחומי המעברים הציבוריים להולכי רגל ובתחומי הדרכים השונות.
- יב. יש לתכנן ולבצע את הדרכים בתכנית בהתאם לתנאים הבאים על מנת שניתן יהיה לבצע את הטיאוס בשטחים אלה באמצעות מכשירים מכניים:
- אין לבצע מכשולים שאינם מחויבים בתואי הדרכים
 - יש לתכנן מדרכות מונמכות עד לגובה מירבי של 15 ס"מ וברוחב מינימלי של 1.00 מ' על מנת לאפשר עליה של רכב טיאוס על המדרכה.
 - מומלץ שהעצים שינטעו לאורך המדרכות יהיו בקו אחד צמודים לקיר או לגדר הבנין.
 - ריצוף המעברים להולכי רגל והמדרכות יהיה באבן שתעמוד בדרישות התקן.
 - המדרכות תתוכננה עם תעלות ניקוז בעלות שיפועים נוחים לשטיפה.
 - מפלסי הכניסה לשטחי המסחר בשטח האזור המסחרי והמגורים המיוחד יבוצעו במפלס גבוה ממפלס הרחוב למניעת חדירת לכלוך לשטחי המסחר.
- יג. הדרכים תסללנה ב-3 שכבות, בהתאם למפרט הטכני לסלילת כבישים הנהוג בעיריית ירושלים.
- יד. חיפוי המעברים הציבוריים להולכי רגל יעשה בחומרים שיאושרו ע"י עיריית ירושלים.
- טו. בקטעים בהם שיפוע הכבישים עולה על 12% יבוצעו אמצעי בטיחות בכבישים לשם האטת מהירות הנסיעה והתנועה ולשם מניעת הדרדרות רכב. עפ"י פרט בנספח מס' 7, ובאישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.
- טז. בעליה למדרכות יש לבצע אבן שפה מונמכת, על מנת לאפשר נגישות למוגבלים ולעגלות, בהתאם לפרט שיקבע ע"י עיריית ירושלים.
- יז. המעברים הציבוריים יכללו גישה לנכים ולעגלות תינוקות, בכל אותם מקומות בהם מתאפשר הדבר מבחינת הטופוגרפיה. בצמוד למדרגות תותקן תאורה ויותקנו מסעדי יד, בכל גרם מדרגות של 3 מדרגות ויותר שיאושרו ע"י עיריית ירושלים.
- יח. הכניסה מכביש 2, בקטע המשמש למגורים בלבד, תהיה מותרת לדיירים ולאורחיהם בלבד.
- יט. דרך הגישה מכיוון כביש בגין (דרך מס' 125) ישמש לפניות ימינה-ימינה בלבד.
- כ. פיתוח השטח בחלק הצפוני של המחלפון שעל כביש 9 יהיה בהתאם למפלסים שבנספח 6 להבטחת שדה ראייה.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול הם שטחים למתקנים הנדסיים וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במגרשים חדשים מס' 1 עד 5.
- ב. מפלס הכניסה של חדרי השנאים יהיה במפלס הכביש. במגרש מס' 3 מפלס הכניסה יהיה 4.5 מ' מתחת לפני הכביש.
- ג. בתחומי מגרש מס' 3 תותר חניה מזדמנת במפלס הכביש.
- ד. גובה תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על המפלס המצוין בנספחים 1 ו-2.
- ה. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלה הוא תאום עם חברת החשמל ואישור רשויות התכנון.
- ז. פרטי הבניה והפיתוח בהתאם לנספח מס' 7.

27. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) בחוק התכנון והבניה התשל"ה-1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם ובאישור הועדה המחוזית. זאת למעט מקרקעין המיועדים למסילת הברזל אשר יופקעו עפ"י הוראת פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943.

28. ביצוע התכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בצבע כחול.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6036 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר) לאישור י"ר הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין תצ"ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. התצ"ר שיוכן יפרט את החלקות המיועדות למסילת הברזל מכוח פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943. חלקות אלו ירשמו ע"ש מדינת ישראל כמקרקעי יעוד למסילת הברזל.

29. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ע"י י"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

30. היטל השבחה:

- א. הועדה 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.

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.

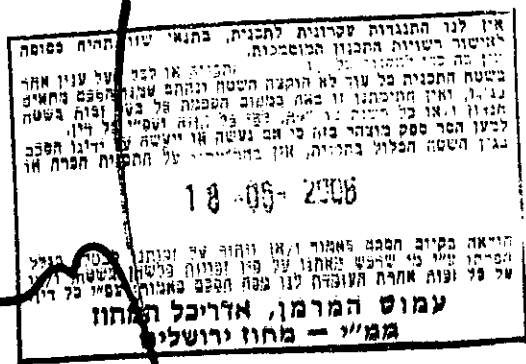
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע שבתחום החלוקה החדשה:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
רח' יפו 216 טל: 02-531888



בעלי הקרקע שמחוץ לחלוקה החדשה:

עיריית ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים
רח' יפו 216 טל: 02-531888

חתימת המתכננים:

גבריאל קרטס - שמואל גרואג, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' טורא 32/א'
ירושלים 94102
טל: 02-6256396 ת"ז 7-4462593

ג. קרטס - שמואל גרואג
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' טורא 32/א' ירושלים
3.5.06

שלמה אהרונסון
אדריכלים ומתכנני ערים
ירושלים 91036
ת.ד. 3685, ירושלים 91036
מבוא השער 4 עין כרם

שלמה אהרונסון אדריכלים, אדריכלי נוף בע"מ
רח' מבוא השער 4 עין כרם
ירושלים 91036
טל: 02-6419143 ת"ז 0-0666069