

8150 – מתן תוקף

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר:	8150
-------------	------

שינוי	לתכנית	3144
שינוי	לתכנית	4561 / במ

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8150 שינוי לתכנית מספר 3144 ושינוי לתכנית במ/ 4561. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 25 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 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 שטחי בינוי ודרוג המבנים, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1)

ב. גיליון אחד של חתכים מנחים, למעט לענין גובה הבינוי ודרוג המבנים הערוך בקנ"מ: 1:250 להלן: נספח מס' 2)

ג. גיליון אחד של תכנית תנועה וחניה מנחה, הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: נספח מס' 3)

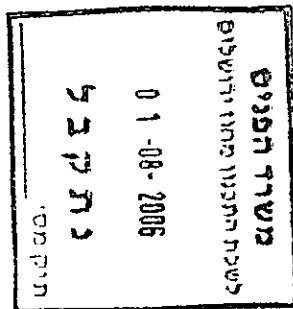
ד. גיליון אחד של תכנית פריסת בניי וגבהים מירביים מחייבים בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית במ"ר:	163,318.00
------------------	------------



5. מקום התכנית:  
ירושלים,

שכונה:	פסגת זאב
	שטח ממזרח לרחוב רחמילביץ ומדרום לתוואי כביש 45 המתוכנן.

חלקות הנחתכות בשלמותן:

גוש	30590	חלקה	2	
		חלקה	29	
		מחלקה	69	עד חלקה 75
		מחלקה	78	עד חלקה 79
		מחלקה	81	עד חלקה 98
		מחלקה	146	עד חלקה 150
		חלקה	152	
		חלקה	183	

חלקות הנחתכות בחלקן:

גוש	30590	חלקה	28	
		חלקה	30	עד 33
		חלקה	46	עד 47
		חלקה	59	עד 61
		חלקה	67	עד 68
		מחלקה	76	עד חלקה 77
		חלקה	80	
		מחלקה	102	עד חלקה 104
		מחלקה	108	עד חלקה 111
		מחלקה	143	עד חלקה 144
		חלקה	151	
		חלקה	153	
		חלקה	162	
		חלקה	179	
		חלקה	181	
		חלקה	184	
גוש	30591	חלקה	1	

קואורדינטות:

אורך:	בין	224150	לבין	224765
רוחב:	בין	636305	לבין	636920

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

א. שינוי במערך הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לשטח לאזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח לבנין ציבורי, שטח פתוח ציבורי, שטח למתקן הנדסי ושטח לדרך, לדרך משולבת ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח נוף פתוח, לשטח בנין ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  3. שינוי יעוד שטח מאזור נופש וספורט לשטח נוף פתוח, לשטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך.
  4. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניני מגורים, בניני ציבור, בנין מסחרי ומתקנים הנדסיים בשטח התכנית בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת מס' הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים וגובה הבניה המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית.
- ד. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל- 252 יחידות דיור.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור שבתכנית כדלקמן: מגרש חדש מס' 70 - בי"ס או מוסדות כלל שכונתיים כגון תרבות פנאי ושטחי ספורט; מגרש חדש מס' 71 - גן ילדים, בית כנסת ומקווה טהרה; מגרש חדש מס' 72: מעון יום, גן ילדים ומרכז רווחה בריאות וקהילה.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם.
  - ז. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בשטח התכנית.
  - ח. התווית דרכים חדשות והתרת הקמת גשר בשטח התכנית.
  - ט. 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 שב־תכנית מספר 8150 זז.

## 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 5 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בניני מגורים חדשים בתחום מגרשים חדשים מס' 10-20 כמפורט בנספחים מס' 4-1. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם נספחים מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, קווי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים (בכפוף למפורט בסעיף 9 ד' להלן), ודירוג הבנינים בכפוף למפורט בסעיף 11 (א) להלן. לא תותר כל סטיה מנושאים אלה וכל שינוי ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-1992).

ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום.  
2. למרות האמור לעיל יותר קו בנין קדמי אפס במגרשים מס' 17, 16, 15, 14, 13, 11, 10 לשם הקמת קומת חניה מקורה. כמו כן יותרו קווי בנין צידיים אפס במגרשי המגורים, לקומת חניה, אולם רק בתנאי שקומה זו נמצאת מתחת למפלס הקרקע הסופי של המגרשים המצרניים למגרש הבניה נשוא ההיתר.

ג. מס' הקומות המירבי יהא כמצויין בסעיף 9. ד'. להלן וכמפורט בנספחים 1 ו- 2. מפלס ה-  $\pm 0.00$  ומפלסי הקרקע בחצרות יהיו כמצויין בנספחים מנחים מס' 1 ו- 2. יותר שינוי במפלס ה- 0.00 ובמפלסי הקרקע בחצרות מהמפלס המוצע עד 1.50 מ'  $\pm$ . ניתן לאשר שינוי נוסף באם הוא נובע משנוי זהה במפלס הכביש המתוכנן ביחס למפלס הכניסה הקובעת כפי שמופיע בנספחים 1 ו- 2, או כתוצאה משנוי בגובה קומה עד הגובה המירבי המותר ע"פ סעיף 11. ב" להלן. אישור שינוי המפלסים מותנה בתאום התכנון למגרשים / בניינים מתוכננים סמוכים. יותר שינוי נוסף במפלסי החצרות בכפוף לתאום תכנון למגרשים סמוכים ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

ד. שטחי הבנייה המירביים, מס' יחידות הדיור המירבי ומס' הקומות המירבי בכל מגרש יהא כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת מגרשים והיקפי בניה:

מספר קומות מירבי	מספר יחידות דיור מירבי	שטחי בניה מירביים במ"ר				מס' מגרש חדש
		סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים		
2		1440	80	1360	מעל מפלס ה- 0.00	10
1		480	400	80	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		8	1920	480	1440	
2		1440	80	1360	מעל מפלס ה- 0.00	11
1		480	400	80	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		8	1920	480	1440	
2		540	30	510	מעל מפלס ה- 0.00	12
1		180	150	30	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		3	720	180	540	
2		1440	80	1360	מעל מפלס ה- 0.00	13
1		480	400	80	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		8	1920	480	1440	
2		1440	80	1360	מעל מפלס ה- 0.00	14
1		480	400	80	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		8	1920	480	1440	
2		720	40	680	מעל מפלס ה- 0.00	15
1		240	200	40	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		4	960	240	720	
2		890	40	850	מעל מפלס ה- 0.00	16
1		300	250	50	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		5	1190	290	900	
2		890	40	850	מעל מפלס ה- 0.00	17
1		300	250	50	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		5	1190	290	900	
2		720	40	680	מעל מפלס ה- 0.00	18
1		240	200	40	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		4	960	240	720	
2		720	40	680	מעל מפלס ה- 0.00	19
1		240	200	40	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		4	960	240	720	
2		540	30	510	מעל מפלס ה- 0.00	20
1		180	150	30	מתחת למפלס ה- 0.00	
3		3	720	180	540	
	60					סה"כ

## הערות לטבלה:

1. 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.
2. שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
3. מס' הקומות המירבי כולל קומת חניה ו/או שרות. במידה ומתוכנן חדר מכונות מעלית, לא תחשב קומה זו במנין הקומות. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות לשימוש חניה, במידה ותקן החניה ייחייב זאת, לעת מתן היתר הבניה.
4. מספר הקומות מתחת למפלס ה- 0.00 יכול שיגדל על חשבון מספר הקומות שמעל מפלס ה- 0.00 ובלבד שסה"כ הקומות המצוינות בטבלה שלעיל לא ישתנה.
5. 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:
  - א. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים.
  - ב. לא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
  - ג. לא תותר חריגה ממעטפת הבנין ומן הגובה המירבי.
  - ד. לא תותר חריגה מקווי בנין.
6. תותר העברה של יחידות דיור ממגרש למגרש המצרני לו בשיעור שלא יעלה על 10% ממספר יחידות הדיור במגרש שבו מס' יחידות הדיור קטן יותר, כמצויין בטבלה שלעיל.
7. העברת מס' 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.
  - ה. הוראות בנוי ופיתוח ותשתית ראה סעיף 11 להלן.
  - ו. תנאים למתן היתרי בניה בשטח - ראה סעיף 17 להלן.
  - ז. שלבי ביצוע - ראה סעיף 18 להלן.

## 10. אזור מגורים 1 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בניני מגורים חדשים בתחום מגרשים חדשים מס' 21-25 כמפורט בנספחים מס' 4-1. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם נספחים מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מירבי, קוי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים (בכפוף למפורט בסעיף קטן 10.1 ד' להלן) ודירוג הבנינים בכפוף למפורט בסעיף 11 א' להלן.

ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.  
2. למרות האמור לעיל יותר קו בנין קדמי אפס במגרשים מס' 23, 22, 21 בחזית המגרש הפונה לכביש מס' 3 ומס' 2 ובמגרשים מס' 24 ו- 25 בחזית הפונה לכביש מס' 3 וזאת לשם הקמת קומת חניה מקורה.

כמו כן יותרו קווי בנין צידיים אפס במגרשי המגורים, לקומת חניה, אולם רק בתנאי שקומה זו נמצאת מתחת למפלס הקרקע הסופי של המגרשים המצרניים למגרש הבניה, נשוא ההיתר.

ג. מס' הקומות המירבי יהא כמצויין בסעיף 10 ד'. להלן וכמפורט בנספחים 1 ו- 2. מפלס ה-  $\pm 0.00$  ומפלסי הקרקע בחצרות יהיו כמצויין בנספחים מנחים מס' 1 ו- 2. יותר שינוי במפלס ה-  $0.00$  ובמפלסי הקרקע בחצרות מהמפלס המוצע עד  $1.50$  מ'  $\pm$ . ניתן לאשר שינוי נוסף באם הוא נובע משנוי זהה במפלס הכביש המתוכנן ביחס למפלס הכניסה הקובעת כפי שמופיע בנספחים 1 ו- 2, או כתוצאה משינוי בגובה עד הגובה המירבי המותר ע"פ סעיף 11. ב' להלן. אישור שינוי המפלסים מותנה בתאום התכנון למגרשים / בנינים מתוכננים סמוכים. אין בהוראות גמישות אלה לגבור על הגדרת גובה מירבי של המבנים במגרשים 21-23. יותר שינוי נוסף במפלסי החצרות בכפוף לתאום תכנון למגרשים סמוכים ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

ד. שטחי הבניה המירביים, מס' יחידות הדיור המירבי ומס' הקומות המירבי בכל מגרש יהא כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת מגרשים והיקפי בניה:

מספר קומות מירבי	מספר יחידות דיר מירבי	שטחי בניה מירביים במ"ר				מס' מגרש חדש
		סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים		
4/6		7360	1600	5760	מעל מפלס ה- 0.00	21
		300	300	---	מתחת למפלס ה- 0.00	
4/6	48	7660	1900	5760	סה"כ	22
2/3		3960	840	3120	מעל מפלס ה- 0.00	
---		360	360	---	מתחת למפלס ה- 0.00	
*2/3	26	4320	1200	3120	סה"כ	23
2/3		5340	1260	4080	מעל מפלס ה- 0.00	
---		300	300	---	מתחת למפלס ה- 0.00	
*2/3	34	5640	1560	4080	סה"כ	24
2/3		2140	460	1680	מעל מפלס ה- 0.00	
2/0		1220	260	960	מתחת למפלס ה- 0.00	
**4/3	18	3360	720	2640	סה"כ	25
2/3		8370	1650	6720	מעל מפלס ה- 0.00	
2/0		3250	850	2400	מתחת למפלס ה- 0.00	
**4/3	66	11620	2500	9120	סה"כ	סה"כ
	192					

\* ובלבד שגובה שיא גג רעפים לא יחרוג מן הגבהים המותרים.

\*\* מספר הקומות מעל ומתחת למפלס 0.00 ע"פ מיקום הבניין במגרש (ראה גליון חתכים).

הערות לטבלה:

1. 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.

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

3. 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:

א. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים.

ב. לא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.

ג. לא תותר חריגה ממעטפת הבנין ומן הגובה המירבי.

ד. לא תותר חריגה מקווי בנין.

4. תותר העברה של יחידות דיור ממגרש למגרש המצרני לו בשיעור שלא יעלה על 10% ממספר יחידות הדיור במגרש שבו מס' יחידות הדיור קטן יותר, כמצויין בטבלה שלעיל. העברת מס' 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.

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

6. 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.

7. מס' הקומות המירבי אינו כולל את קומת החניה. במידה ומתוכנן חדר מכונות מעלית, לא תחשב קומה זו במנין הקומות.

8. 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, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-1992).

ה. הוראות בינוי, פיתוח ותשתית – ראה סעיף 11 להלן.

ו. תנאים למתן היתרי בניה בשטח – ראה סעיף 17 להלן.

ז. שלבי ביצוע – ראה סעיף 18 להלן.

#### **11. הוראות בינוי, פיתוח ותשתית לאזורי המגורים שבתכנית:**

א. בניי המגורים יבנו עם חזיתות מדורגות בכפוף להוראות הבאות:

1. בחתך מירבי בן 3 קומות תחויב נסיגה אחת לפחות.

2. בחתך מירבי בן 4 קומות תחויבנה שתי נסיגות לפחות.

3. בחתך מירבי בן 5 קומות או יותר תחויבנה שלוש נסיגות לפחות.
4. כל דירוג יהא בעומק שלא יפחת מ- 1.8 מ'.
5. יחוייב דירוג שאורכו לא יפחת מ- 60% מאורך חזית הבנין.

ב. המרווח המזערי בין שני בנינים בתוך מגרש אחד לא יפחת מ- 6 מ'. גובה קומת מגורים מירבי לא יעלה על 3.5 מ'.

ג. מחסן: לכל יחידת דיור יבנה מחסן ששטחו לא יקטן מ- 4 מ"ר. מחסן זה יכול שיהיה בכל אחת מן הקומות הנמוכות ממפלס החצר הגבוהה מבין חצרות הבנין.

ד. מרפסות ופרגולות:

1. גמר הגג של הקומה המדורגת בכל בנין, תהווה מרפסת פתוחה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"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 הבנינים במגרש ויבוצעו באופן מלא ואחיד בעת הקמת בניני 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 בסעיפים 9 (ד) 10 (ד) שלעיל.

ה. גגות ומתקנים על הגג:

1. באגפי הבניינים הפונים לכיוון הבניינים הקיימים (מגרשים 21, 22, 23) תחוייב בניית גגות רעפים.
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. המתקנים המשותפים על גג הבנין יוצנעו ויוסותרו באופן שלא יראו ע"י דיירי יחידות הדיור הסמוכות ו/ או הגבוהות יותר בבנינים סמוכים. בגגות רעפים ישולבו קולטי השמש והדודים במבנה הגג.

4. המתקנים המשותפים (קולטי שמש, דודי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה) ירוכזו על גג הבנין ויוקפו בקיר להסתרה מירבית. חומר הבניה של הקיר כאמור, יהא זהה לחומר הבניה של חזיתות הבנין.
5. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, ארובות, מתקני מיזוג אויר, אלא באישור מהנדס העיר.
6. 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.
7. 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.
8. במקרים בהם יתווספו גגות רעפים לבניינים המצויינים בנספח מס' 2 כבניינים עם גגות שטוחים, יוצמצם סעיף גמישות (9 ג' ; 10 ג') לכדי  $0.5 + \text{מ' בלבד}$ .

ו. בניה באבן:

1. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הכיחול יהיה שקוע ובהיר.
  2. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
  3. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות, יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בכל צידיה הגלויים בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.
  4. יותר שימוש מזערי בקורות בטון חשוף, מתכת או חומרים אחרים למזוזות וקירות של פתחים.
- ז. הוראות נוספות לגבי פרטי בנין:
1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניינים. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור ועדת התכנון.
  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 בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם לחוק עזר עירוני - שילוט, התש"מ 1980.
  4. לכל יח"ד 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, ככר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף נפתח על ציר אחד כנפי, הכל בכפוף להוראות הרשות המוסמכת לעת מתן היתר.
7. יבנה מתקן אשפה עבור מכולה אחת בנפח 8 ממ"ק עבור כל 25 יחידות דיור. מיקום וגודל מתקן האשפה יקבעו לעת מתן היתר הבניה. תותר הצבת מכולות או מכלי אשפה במגרשים, ברחובות, בשצ"פים ובשטח נוף פתוח, הכל ע"פ הנחיות עיריית ירושלים בשלב הוצאת היתר בניה.
8. מערכת חימום הבנינים תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.
9. כל החניונים יצוידו במערכות ומתזי מים (ספרינקלרים).

#### ח. הוראות לפיתוח השטח:

1. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות יצופו באבן טבעית מרובעת בנדבכים אופקיים. ראש הקיר (קופינג) ייחופה באבן טבעית, בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה. כמו כן לא יותר שימוש במסלעות. פתחי ניקוז יהיו שקועים ממפלס פני הקיר וחבויים. פינת הקיר והקופינג יהיו מסותתים בכל צידיהם הגלויים.
2. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרטים אשר יפורטו בהיתר בניה, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא.
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 יבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבניה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו 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 מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.
7. במגרשים המיועדים למגורים, גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הפתוחים הציבוריים, לשטחי הנוף הפתוח ובין מגרשים, כולל גדר מעקה האבן הבנוי מעליהם, ו/או גדר

הסבכה, לא יעלה על 4.5 מטר (להוציא קירות בגבול השכונה ולאורך כביש מס' 1). במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, ידורג קיר התמך באופן שהמרחק בין שני קטעי קיר התמך לא יקטן מ-1.0 מ' נטו, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת בניינים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או שטח פתוח ציבורי, או שטח נוף פתוח, חלה חובת נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 6 מטר לפחות או במרווח גדול יותר בהתאם לסוג העץ ובאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים וכן התקנת מערכת השקיה.

קיר התמך בין המגרש למגורים ובין שטח פתוח ציבורי או בנין ציבורי, או בין מגרש לכביש, יבנה בתחום המגרש המיועד לבניה למגורים ובהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. שיפוע הקירות התומכים שיבנו לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלו 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 5 – 4 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.

9. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור. 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 ושטחי נוף פתוח, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להימנע מפגיעה בשטחים פתוחים ציבוריים, ובשטחי הנוף הפתוח, ובכפוף לאישור אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

11. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על מגיש הבקשה להיתר הבניה.

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 תקדים את הבניה במגרש העליון, ייחויב המגרש התחתון לבצע החפירה עבור הקיר בתוך המגרש השכן העליון. בעלי הזכויות במגרש העליון חייבים לאפשר חפירה זו.

ט. 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 בנינים, בהם תותר על פי הצורך 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-4.0 מ'.
- ג. בנינים שיחוברו ביניהם באמצעות חניון תת קרקעי רצוף, יכול שיחשבו כנכס אחד שיקבל נקודת חיבור אחת בלבד.
- ד. 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.
- ה. לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית יקבע ע"י חברת הגיחון 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.
- ו. 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 ארזיה. יובטח כי מירב הנגר ממי גשם ישאר בתחום המגרש.
3. צוברי גז: מקום צוברי הגז יקבע לעת מתן היתר בניה, באישור המחלקה לאיכות הסביבה. יודגש כי צוברי הגז ימוקמו בתוך מגרשי המגורים ויתחזקו ע"י חברות הגז.
4. חדרי שנאים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-7 מ' ממגורים או משימושים רגישים, ויגודרו באמצעות גדרות / קירות.

י. הוראות לענין מניעת שריפות ומפגעי בטיחות:

1. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- א. החניון יצויד 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 מצוידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
2. לבנינים הגבוהים תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 כמפורט בנספח מס' 1.
3. לבנינים הגבוהים במגרש מס' 21 יוכשרו דרכי גישה ורחבת היערכות לרכב כבאות והצלה.
4. יתוכננו שערי חירום לרכב כבאות והצלה לאורך מבני הציבור וכניסות חירום נוספות.

5. במפלסי החניה יתוכננו 2 יציאות מכל מפלס ישירות אל החוץ או חדר מדרגות מוגן (קיימת אפשרות ניצול פתח הכניסה לרכב שישמש גם ליציאה).
6. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
7. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
8. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
9. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
10. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
11. לבנינים הגבוהים יתוכננו חדרי מדרגות מוגנים עפ"י תקנות התכנון והבניה.
12. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.
13. לכל אגף בבית הספר, יתוכננו 2 יציאות באמצעות חדרי מדרגות וגובהם לא יעלה על 3 קומות מעל הקרקע, על מנת שסיווגו של הבנין יהיה רגיל ולא גבוה.
14. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
15. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכו"ב.
16. התכנית תתואם ותאושר ע"י המח' לשרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכו"ב. כן יעשה תאום עם הגיחון בדבר רשת ההידרנטים העירונית ומיקומם.
17. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שרותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

יא. תנאים למתן היתר בניה בשטח - ראה סעיף 17 להלן.

יב. שלבי ביצוע ראה סעיף 18 להלן.

## 12. 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' 40, בהתאם למפורט בנספחים מס' 4-1 ובתחום קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 300 מ"ר, מתוכם 250 מ"ר שטחים עיקריים ו- 50 מ"ר שטחי שירות שיבנו במפלס הכניסה ו/או בקומה תת קרקעית.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא קומה אחת אשר גובהה המירבי לא יעלה על 5.5 מ'. תותר הקמת קומת שרות / מחסנים תת קרקעית.
- ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ה. תותר הקמת גג שטוח או לחילופין גג משופע. במידה ויוקם גג משופע גובה הבניה המירבי לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה.
- ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים התש"מ - 1980.
- ז. תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 17 להלן.
- ח. הוראות לגבי פרטי בנין ופיתוח שטח ומתקנים על גג המבנה: ראה סעיפים 11 (ה'), 11 (ז'), 11 (ט') לעיל.

## 13. שטח לבנייני ציבור:

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

- א. השימושים המותרים הינם: מגרש מס. 70 – בית ספר או מוסדות כלל שכונתיים כגון תרבות פנאי ושטחי ספורט; מגרש מס. 71 – גן ילדים, בית כנסת ומקווה טהרה; מגרש מס. 72 – מעון יום, גן ילדים, מרכז רווחה בריאות וקהילה.
- ב. הבנוי בשטחי מגרשים אלה יהא כמפורט בנספחים מס' 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. מפלסי ה- 0.00 המתוכננים במגרשים אלה יקבע סופית ע"י מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה. גובה בניה מירבי במגרש 70 לא יחרוג מן המצוין בנספחים.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא שלוש 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 - 75% משטח המגרש נטו לשטחים עיקריים ו- 15% משטח המגרש נטו לשטחי שירות. תותר תוספת שטחי שרות עבור חניה מקורה ע"פ תקן.
- 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 בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניני ציבור הוא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור, עם המחלקה לנכסי העיר ועם האגף לחירום וביטחון בעירית ירושלים.
- ז. מס' החניות יקבע ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר תכנון מפרץ להורדת תלמידים, תכנון דרך הגישה ותכנון החניה הנדרשת לשימושים שיבנו בשטח מגרש חדש מס' 70 שבתכנית.
- ט. תנאים נוספים למתן היתר בניה - ראה סעיף 17 להלן.
- י. הוראות לגבי פרטי בנין ופיתוח שטח - ראה סעיפים 11 (ה') (להוציא סעיף 11.ה'1), 11 (ז'), ו- 11 (ח') לעיל.
- יא. בשטחים לבניני ציבור יותקנו אמצעי בטיחות ע"פ התקנות וכדרישת המחלקה לשרותי כבאות, בעירית ירושלים, וכן תוקם תאורה היקפית בהתאם לדרישות אגף חירום וביטחון בעירית ירושלים.
- יב. תותר כניסת רכב חרום והצלה לתחומי מגרש 70 לשרות הבניינים שבמגרש 21. הכל כמפורט בנספח מס' 1 ובדרישות המחלקה לשרותי כבאות בעירית ירושלים.
- יג. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- יד. ניתן לחרוג מקווי הבנין לצורך הקמת ביתן/ ביתני שומר.
- טו. תותר הקמת חדרים / מבני שנאים במגרשים 71,70 אשר ישמשו את המבנים אשר ייבנו בהם.
- טז. שלבי ביצוע - ראה סעיף 18 להלן.
- יז. תנאי להוצאת היתרי בניה למבני ציבור ו/או למוסדות הכלל שכונתיים אשר יתוכננו במגרש מס' 70 הינו הכנת דו"ח בדיקות קרקע אשר יקבע את שיטת הבסוס המתאימה לבניה במקום בגין מורכבות השטח וכמות השפכים הקיימים בו.
- יח. בתחום מגרש 72 תותר זכות מעבר לתשתיות ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. בשטחים אלה יעברו קווי תשתיות קיימות ו/או מתוכננות המשרתות בין היתר את מבני המגורים הסמוכים ותובטח תחזוקתם השוטפת ואפשרות גישה למקום.
- יט. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים מס' 70 ו- 90 יהא תאום השימושים הציבוריים עם מהנדס העיר.

#### 14. 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. בתחום המגרשים כאמור תותר הקמת גנים ציבוריים, מעברים להולכי רגל, שדירות, פארק שכונתי, מרכזים לחלוקת דואר (משולבים בקיר תמך), מבנה לשירותים ציבוריים, מחסן לשימוש מח' הגננות בעירית ירושלים, מתקן להקטנת לחץ מים ומתקנים הנדסיים אחרים. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.

ב. הוראות לתכנון ולביצוע הפיתוח בשטחים אלה - ראה סעיפים 11 (ח').

ג. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר יותר שימוש במסלעות.

ד. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות / גדרות, כפי שיקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.

ה. יותר מעבר הולכי רגל בתחום מגרש חדש מס' 88 לבית הספר המקיף שבתחום מגרש חדש מס' 70. בתתחום מגרש זה (מס' 88) ישולב מסלול אופניים.

ו. שלבי ביצוע - ראה סעיף 18 להלן.

#### 15. שטח נוף פתוח:

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

א. תותר בשטחים אלה נטיעת עצים, שיקום קרקע טבעית, הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי קרקע, טיפול בחורש קיים, והסדרת דרכי שרות. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח.

ב. הוראות לתכנון ולפיתוח שטחים אלה - ראה סעיפים 11 (ח') לעיל.

ג. תותר הקמת מסלעות במקרים מיוחדים באישור מהנדס העיר.

ד. שלבי ביצוע - ראה סעיף 18 להלן.

#### 16. שטח למתקן הנדסי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול תחומים בקו סגול כהה הם שטחים למתקנים הנדסיים וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ותחנות תקשורת לחברת בזק.

ב. קוי הבנין המירביים בשטחים אלה הם אפס לכל צידי המגרש.

ג. שטחי הבניה המירביים בכל מגרש לא יעלו על 80 מ"ר.

ד. גובה המבנה בכל מגרש לא יעלה על קומה אחת, מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.

ה. חזיתות המבנה תצופנה באבן טבעית מרובעת ומסותרת.

1. חדרי השנאים ימקומו במפלס הכביש / המדרכה ותהיה אליהם גישה חופשית לכלי רכב.

### 17. תנאים למתן היתר בניה בשטח ותנאים למתן טופס 4 /או תעודת גמר:

א. תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם פיתוח בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עיריית ירושלים אשר יכלול התייחסות לאגרות מים וביוב, נושאי דרכים ש"צפים, קירות תמך ועוד. הסכם הפיתוח יבטיח גם את פיתוחם בפועל של שטחי הציבור ויקבע שלבי ביצוע של פיתוח השטחים הציבוריים במקביל לבניית יחידות הדיור.
2. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים, יהיה מתן דיווח לוועדה המחוזית לענין התקדמות וביצוע של מט"ש האגן המזרחי של ירושלים. תנאי לאכלוס גמר ביצוע מט"ש נבי מוסא או אישור משרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניית יחידות דיור מכוח התוכנית 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.

ב. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מגרש המיועד לבניה, הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח, ע"י הוועדה המקומית של כל השטח שבתחום המגרש, תוך חיבורו לדרכים ציבוריות מצרניות. תכנית הבנוי והפיתוח תוגש בק"מ 1:250 ותכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - ההעמדה של כל הבנינים המתוכננים בשטח המגרש.
  - מפלסי בנוי ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים מצרניות וחניה, מפלסים מירביים בבנוי.
  - תכניות מפלסי הכניסה של כל הבנינים.
  - פירוט קירות תומכים.
  - חתכים לאורך ולרוחב בכל הבנינים 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 אפשריים ובלבד שישמרו המגבלות הבאות, כפי שנקבעו בהוראות התכנית: קווי הבנין המירביים, המרחקים בין הבנינים בתוך המגרש, גודל מגרש משנה מינימלי שלא יקטן מ - 200 מ"ר, מס' יחידות הדיור המירבי, שטחי הבניה המירביים במגרש ואופן חלוקת סך זכויות הבניה המותרות במגרש בין מגרשי המשנה. מודגש בזאת

- כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשון בשטח המגרש אלא לאחר אישור תשריט חלוקה למגרשי המשנה כאמור.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין 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 התחברותה לדרכים ציבוריות מתוכננות, לאישור המח' להסדרי תנועה וחניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז העירוניות שבתחום התכנית. התכנון יכלול בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:
- א. תכנון מערכות הביוב והניקוז הציבוריות והפרטיות שבתחום התכנית, בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז ולמפרטים ולהוראות שבנדון, תוך הבטחת המשך פעילותם התקינה של קווי ביוב וניקוז קיימים בשטח.
- ב. הבטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר כלי רכב, להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת.
- ג. אופן חיבור מערכות ביוב וניקוז חדשות למערכות קיימות בתחום התכנית ו/או מחוץ לתחומה, בהתאם למפרטים ולהוראות שבנדון.
- ד. אופן חיבור המבנה / המבנים נשוא התכנית למערכות ביוב וניקוז קיימות ו/או המתוכננות בתחום התכנית או מחוצה לה.
5. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשה לאישור לאגף הביוב העירוני של תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז הציבוריות המתוכננות בשטח התכנית בהתאם לתכנית אב לניקוז והוראות ומפרטים של מערכות הביוב והניקוז הפרטיות וחיבורן למערכות ביוב / ניקוז הקיימות בקרבת מקום בהתאם למפרטים וההוראות שבנדון. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר חשוב של כמויות השפכים הצפויות והשפעתם על תחנת השאיבה הקיימת וקביעת הצורך בהגדלת קוטר מאספ הביוב הקיים בקטעים מסויימים לאורכו. תנאי לביצוע התכנון המפוכט כאמור ושלבי ביצוע, יהיו בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז והוראות ומפרטים מפורטים, כמפורט בסעיף קטן 4 לעיל, ולאחר קבלת אישור אגף הביוב העירוני למילוי התנאים.
6. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא תאום עם אגף המים העירוני בדבר תכנון רשת המים העירונית בשטח התכנית, לרבות תכנון מיקום הידרנטים עירוניים והתנאים והשלבים לביצועה.
7. 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 בניו ופיתוח, מיקום החניות, תכנון קירות התמך ופירוט פרטי הבנין שעל פי הם יבנו, מיקום מתקני התברואה, צוברי הגז ומתקני תשתית

אחרים, פירוט חומרי הגמר 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/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 המיעודים לכך באדמת גן, גינון וכדומה. הכל להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.

8. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות המוכרז כדין. – ח' כעכול שהוא אתר עתיקות מוכרז מתאריך 31.8.67, י.פ. 1390. 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.
9. קודם התחלת ביצוע החפירה והבניה במגרש הגובל בשטח פתוח ציבורי ו/או בשטח נוף פתוח 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.
10. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ועם המח' לאיכות הסביבה בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר הפעולות שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע החפירה / הבניה ולאחר השלמתה.
12. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 11. לעיל.
14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
17. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים חדשים 10-20 הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה לענין הצורך במיגון אקוסטי מכביש מס' 45. ביצוע בפועל של דרישות המח' לאיכות הסביבה יהא חלק מביצוע הבניה בשטח.
18. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורף פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון, ע"פ תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ביצוע פרט זה יהווה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
19. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יכללו הפרטים הבאים:  
- תכנית פיתוח שטח של כל המגרש בק"מ שלא יקטן מ-1:250.

- תכנית קומת קרקע ופיתוח השטח הצמוד אליה בק"מ שלא יקטן מ- 1:100.
  - תכנון מקומות החניה ותכנית שינוך חניה.
  - ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן.
  - פרטים מחייבים לביצוע הפרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, בהתאם למפורט בסעיף 11 (ד') לעיל.
  - סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
  - פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן ובין אבן לחומרים אחרים.
  - מיקום חומר וצורה של מסתורי כביסה.
  - מיקום צוברי הגז ומתקני האשפה.
20. תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 70 ובמגרש מס' 90 יהיה תיאום שימושם עם מהנדס העיר.

### 18. שלבי ביצוע

- א. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשלהי לבנין מגורים בתכנית אלא לאחר שהובטח כי בוצעו כל מקומות החניה הנדרשים לבנין ובוצעה התשתית הציבורית והדרך הציבורית, (כולל הקירות התומכים הנדרשים לה) המהווה גישה אליו, להנחת דעת אגף תושיה בעיריית ירושלים.
- ב. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין מגורים בתכנית הגובל בשטח פתוח ציבורי, אלא לאחר השלמת ביצוע הפתוח בשטח הפתוח ציבורי להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

### 19. 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 לבניינים שיקומו בשטח.
- ב. החניה תהא תת קרקעית / מקורה / עילית כמפורט באופן מנחה בנספחים מס' 1-3.
- ג. תכנון החניות וביצוען יהא בכפוף למפורט בסעיף 17 (ב') 3 לעיל.
- ד. בתחום הדרכים הציבוריות יבוצעו חניות מזדמנות שלא תחושבנה כחלק מהתקן הנדרש לבניי המגורים.

### 20. דרכים

- תוואי הדרכים רחבן 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. בשטח המסומן בתשריט בקווים מקבילים שחורים עם ציון המילה "גשר" יבוצע גשר כמפורט בנספחים 1-4 ע"י מגישי הבקשה להיתר לביצוע הדרך הציבורית ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הדרך הציבורית שבתחומה מתוכנן הגשר.

- ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסירוגין הם דרכים משולבות. בשטחים אלה יבוצעו חניות תוך שילובם בפיתוח שטח.
- ה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ו. במעברים ציבוריים להולכי רגל תותר נטיעת עצים, שיקום קרקע טבעית, הקמת קירות תומכים והעברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.
- ז. תכנון הדרכים וביצוען יהא בכפוף למפורט בסעיפים 17 (א') 1, 17 (א') 2.
- ח. מפלסי הדרכים והגישות למגרש הבניה לאורכם יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח. מודגש בזאת כי לא יותר שיפוע כבישים העולה על 8%, אלא באישור עיריית ירושלים.
- ט. בתחום המדרכות יש לנטוע עצים בוגרים ולהתקין מערכות השקיה ממוחשבות. בתחום חלק מן המעברים הציבוריים תובטח גישה לעגלות ולנכים עם מעקות בטיחות ומסעדי יד.
- י. הדרכים הציבוריות תסללנה ב- 3 שכבות בתיאום עם מח' הדרכים. המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או בחומר אחר שיאושר ע"י האגף לשיפור פני העיר ויוקמו בהם ספסלים.
- יא. לעת התכנון המפורט יוחלט באם כבישים מס' 2,3 והדרכים ללא מוצא יתוכננו ע"פ הנחיות משרד התחבורה למתן תנועה.

#### 21. הפקעה

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

#### 22. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ג. מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית מס' 8150 זו לאישור הוועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש, תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) כאמור לעיל, תהא רשאית הוועדה המקומית להכין את הת.צ.ר. והוראות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. על מגיש הבקשה להיתר להכין על חשבונם תכנית לחלוקת משנה של המגרש למגרשי משנה כמוצע בהיתרי הבניה, ולהביאה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כל זאת לפני הוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר.

#### 23. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. על ידו למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו. בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש זו ע"י יו"ר הוועדה המקומית לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

#### 24. 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.

#### 25. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### 26. 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 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:**

הוצאת כרטיס הכנסה...  
 25-01-2008  
 הוצאת כרטיס הכנסה...  
 על כל זכות אחרת העומדת לזכותו של המעביד...  
 ע"מ לטובת המעביד...  
 ממ"י - מחוז ירושלים

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל	
שם פרטי	
משפחה	
כתובת	רח' יפו 216 ירושלים
טלפון	02 - 5318888-
ת.ז.	

חתימת מגישי התכנית: הרשות לפיתוח י-ם	
שם פרטי	
משפחה	
כתובת	רח' ספרא 2 ירושלים
טלפון	02 - 6297627
ת.ז.	

*Y*  
 הרשות לפיתוח ירושלים

חתימת המתכנן: ארי כהן אדריכל (1998) בע"מ	
שם פרטי	ארי
משפחה	כהן
כתובת	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים
טלפון	02 - 6797744
ת.ז.	52624780
מס' רישיון	39839

ארי כהן  
 אדריכל (1998) בע"מ  
 ח.פ. 51-264108-5

תאריך: 4.7.06 / סופי / מתן תוקף

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8/50  
 זעדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 8/50 ביום 31.3.06  
 מינהל תכנון ק"ר הועדה