

(כ"ה)  
1317109

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תחום שיפוט ירושלים

תכנית מספר:	8018
-------------	------



תכנית מפורטת

שינוי מספר	לתכנית	4312
שינוי מספר	לתרש"צ	5/27/10

(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8018

שינוי לתכנית מספר 4312

ושינוי לתרש"צ 5/27/10

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ. 1:500 (להלן: התשריט),

ו- 2 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן: (הגליונות המנחים למעט קונטור המבנה, שטח הבינוי, גובה ומידות מסומנות).

א. גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה למעט גובה, מספר יח"ד ושטחי בינוי, הערוך בקנ"מ. 1:500 (להלן: נספח מספר 1).

ב. גיליון אחד של חתכים מנחים כנ"ל, הערוך בקנ"מ: 1:200 (להלן: נספח מספר 2).

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:	5,512
------------------	-------

5. מקום התכנית:  
ירושלים,

שכונה:	רמות 03
רחוב:	רח' ישראל זרחי פינת רחוב אברהם צבי גרינברג

חלקות הנחתכות בשלמותן:				
גוש	30710	חלקה	82	

קואורדינטות:				
אורך:	בין	217700	לבין	217820
רוחב:	בין	636450	לבין	636600

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח ספורט לאזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ולדרך חדשה ו/ או הרחבת דרך.

ב. קביעת הוראות בינוי להקמת בנין מגורים מדורג בן 5 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 20 יח"ד. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בניין מירביים לבניה באזור.

ד. קביעת מספר קומות וגובה בניה מירבי לבניה בשטח.

ה. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח.

ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ט. קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה של השטח.

7. **כפיפות לתכנית:**  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מספר 4312 ות"ש"צ 5/27/10. במקרה של סתירה יחולו ההוראות שבתכנית מס' 8018 זו.

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

9. **אזור מגורים מיוחד:**  
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים וחומים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:  
א. תותר הקמת בנין מגורים חדש בתחום מגרש חדש מספר 1 כמפורט בנספחים מספר 1 ו-2. (ראה סעיף קטן ז - 1 להלן).  
ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמפורט להלן:  
1. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בקו נקודה בצבע אדום.  
2. יותר קו בנין קדמי וצידי אפס לשם הקמת קומת חניה מקורה.  
ג. מספר הקומות המרבי יהא כמצוין בסעיף קטן ד. להלן וכמפורט בנספחים 1 ו-2. מפלס ה-  $\pm 0.00$  ומפלסי הקרקע בחצרות יהיו כמצוין בנספחים מספר 1 ו-2. יותר שינוי במפלס ה-  $\pm 0.00$  ומלבד שגובה מירבי של המעקה מעל רצפת תקרה יהא +810 מ'.  
ד. שטחי הבנייה המרביים, כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת מגרשים, היקפי בניה:

מספר קומות מרבי	שטחי בניה מרביים במ"ר				מספר מגרש חדש
	סה"כ	חלקי שרות	שימושים עיקריים		
5	3,000	600	2,400	מעל מפלס ה- 0.00	
--	1,600	1,600	---	מתחת למפלס ה- 0.00	
5	4,600	2,200	2,400	סה"כ כללי	

הערות לטבלה:

- מס' הקומות המירבי אינו כולל קומת חניה. מפלס קומת/קומות חניה יהיה תת-קרקעי מתחת למפלס רחוב זרחי. תוגבל הבלטת החניון לגובה של עד 1.2 מ' מעל רחוב ג'נאו ו/או זרחי. במידה ומתוכנן חדר מכונות מעלית, לא תחשב קומה זו במנין הקומות. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות לשימוש חניה, במידה ותקן החניה יחייב זאת, לעת מתן היתר הבניה.
- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה תכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס ה- 0.00 למפלסים שמתחת למפלס ה- 0.00 וממפלסים שמתחת למפלס ה- 0.00 למפלס שמעל מפלס ה- 0.00 כל זאת בתנאים הבאים:
  - א. לא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
  - ב. לא תותר חריגה ממעטפת הבנין ומן הגובה המירבי.
  - ג. לא תותר חריגה מקווי בנין.

ה. מס' יח"ד המירבי בשטח לא יעלה על 20 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. כל שינוי במספר יח"ד יהווה סטייה ניכרת ממטרות תכנית זו.

ו. שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ז. הוראות בינוי:

1. נספח הבינוי (נספחים מס' 1 ו-2) מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי וממגבלת גובה הבניה המירבי.

א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג. מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממספר קומות זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ד - 2002.

ד. מספר יח"ד המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2. הבניה תהיה עם חזיתות מדורגות בהתאם להוראות הבאות, וכמפורט בנספחים המנחים מספר 1 ו-2.

א. תחוייבנה שתי נסיגות לפחות.

ב. כל דירוג יהא בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.

3. גובה קומת מגורים מירבי לא יעלה על 3.2 מ'.

4. מרפסות:

ה. גמר הגג של הקומה המדורגת בכל בנין, תהווה מרפסת פתוחה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה.

1. תותר הקמת מרפסות מקורות בבנין ובלבד שגובה כל מרפסת יהא בן קומה אחת בלבד וכן שהמרפסת תהא פתוחה בשתיים מחזיתותיה לפחות.
  2. עומק מינימלי של מרפסת מקורה יהא שני מטר ומרפסת זיז 1.5 מ'.
5. גגות ומתקנים על הגג:
- א. לא יותרו גגות רעפים.
  - ב. תותר הקמת/הצבת מתקנים משותפים על הגג הגבוה ביותר בבניין בלבד. לא יותר שימוש בגגות במפלסים נמוכים יותר לשם הצבת / התקנת מתקנים משותפים.
  - ג. המתקנים המשותפים על גג הבניין יוצנעו ויוסתרו ככל האפשר מיחידות הדיור הסמוכות ו/או הגבוהות יותר בבניינים סמוכים.
  - ד. המתקנים המשותפים (קולטי שמש, דודי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה) ירוכזו על גג הבניין ויוקפו בקיר להסתרה מרבית. חומר הבניה של הקיר כאמור, יהא זהה לחומר הבניה של חזיתות הבניין.
  - ה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, ארובות, מתקני מיזוג אויר, אלא באישור מהנדס העיר.
1. גגות בנינים הנצפים ממבנים אחרים או משטחים ציבוריים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה. פרטי הטיפול בגג ייקבעו סופית, לעת מתן היתר בניה.
6. בניה באבן:
- א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.
  - ב. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
  - ג. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות, יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.
  - ד. יותר שימוש מזערי בקורות בטון חשוף, או מתכת למזוזות וקירות של פתחים.
7. מחסן: לכל יחידת דיור יבנה מחסן ששטחו לא יקטן מ- 8 מ"ר ובהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי מחסנים.
8. הוראות נוספות לגבי פרטי בנין:

- א. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבנינים. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- ב. 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.
- ג. לכל יחידת דיור תתוכנן ותבוצע גומחה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או PVC לצורך המסתור. הפתרון יקבע בהיתר הבניה.
- ד. בהיתר הבניה יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, לכל יחידת דיור, בהתאם לפתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- ה. 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 ההיתר.
- ו. מיקום וגודל מתקן האשפה יקבעו לעת מתן היתר הבניה.
- ז. מערכות החימום תתואמנה עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.
- ח. צוברי גז ימוקמו בתוך מגרש המגורים, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ויתוחזקו על ידי חברות הגז.
- ט. קומת החנייה תצוידנה במערכות ומתזי מים (ספרינקלרים).
- י. אנטנות טלוויזיה ורדיו וצלחות תקשורת: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית ו/או צלחת תקשורת יקבעו בהיתר הבניה.

## 9. פרגולות:

- בכל מרפסת לא מקורה ו/או חצר צמודה, ששטחן 10 מ"ר ומעלה, תותר:
- א. הקמת פרגולה מעץ או מתכת, ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
- ב. חומרי הבניה של הפרגולה ופרטי הבינוי שלה יקבעו לעת מתן היתר בניה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. פרטי הפרגולה שיקבעו כאמור יהיו זהים בכל תחומי המגרש יבוצעו באופן מלא ואחיד בעת הקמת בניני המגורים וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר.

ג. לא תותר הקמת יותר מפרגולה אחת ליחידת דיור אחת.

#### 10. הוראות לפיתוח השטח:

א. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לשטחים ציבוריים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית מדבכים או באבן בעיבוד חאמי. ראש הקיר (קופינג) ייחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה. כמו כן לא יותר שימוש במסלעות.

ב. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה על פי פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

ג. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו 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.

ד. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.  
ה. בבקשה להיתר עבור בניין המגורים, יסומן מיקום צוברי גז ו/או מכלי הדלק תת קרקעיים בתוך גבול המגרש.

ו. במגרש המיועד למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים פתוחים ציבוריים, כולל גדר האבן הבנוי מעליהם, ו/או גדר הסבכה, לא יעלה על 4.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, ידורג קיר התמך באופן שהמרחק בין שני קטעי קיר תמך לא יקטן מ-1.0 מ', תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הוועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במידה ומופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או שטח פתוח ציבורי, חלה חובת נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 5 מטר לפחות והתקנת מערכת השקיה על ידי מגיש הבקשה להיתר בנייה ועל חשבוננו. קיר תמך בין מגרש למגורים ובין שטח פתוח ציבורי או בין מגרש לכביש, יבנה על חשבון



מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבניה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צדי הקיר. שיפוע הקירות התומכים שיבנו לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלו לתחום המגרשים הפרטיים, הסמוכים להם.

ז. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להימנע מפגיעה בשטחים פתוחים ציבוריים, ובכפוף לאישור אגף שיפור פני העיר.

ח. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על הקבלן. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בבקשה להיתר בניה.

#### 11. שטח פתוח ציבורי:

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

- א. תותר הקמת גנים ציבוריים באוריאנטציה של גינה קהילתית, מעברים להולכי רגל, מרכזים לחלוקת דואר (משולבים בקיר תמך) מבנה לשירותים ציבוריים, מחסן לשימוש מחלקת הגננות של עיריית ירושלים. בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.
- ב. הוראות לתכנון ולביצוע הפיתוח בשטחים אלה - ראה סעיפים 10, 12 א', 12 ג'.

#### 12. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

א. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים (מגרש מס' 2) שבתכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר ומחלקת ספורט בעיריית ירושלים, על ידי בעלי הקרקע או מי מטעמם ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: גיבון ונטיעות, רהוט גן, מתקני משחקים, מתקני תאורה, מתקני השקיה, תכנית ריצוף והנגשה לנכים, מחסן לשימוש מחלקת הגננות הכולל חיבור למים, ביוב, חשמל וטלפון, תכנון הקירות התומכים, פירוט חומרי בניה שיהיו בשימוש בפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. השלבים והתנאים לביצוע הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים יקבעו

לעת מתן היתר הבניה בשטח התכנית על ידי האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי ביצוע הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים שבתחום התכנית יהא על ידי בעלי הקרקע או מי מטעמם ועל חשבונם, בפיקוח האגף לשיפור פני העיר.

ב. תנאי למתן טופס 4 למגרש מס' 1 יהא השלמת ביצוע פיתוח השצ"פ במגרש 2 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. תנאים למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה, הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח, של כל השטח שבתחום מגרש מס' 1, תוך חיבורו לדרכים ציבוריות מצרניות. תכנית הבנוי והפיתוח תוגש בק"מ 1:250 ותכלול את האלמנטים הבאים:

(1). העמדת הבניין המתוכנן בשטח המגרש.

(2). מפלסי בניי ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים

וחניה, מפלסים מרביים בבנוי.

(3). פירוט קירות תומכים.

(4). חתכים לאורך ולרוחב.

(5). פריסת חזיתות לאורך הרחובות.

(6). תכנון החניה הנדרשת בשטח ותכנית שיוך חניה.

(7). מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם

בחזיתות.

(8). הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו על כך.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח המגרש ושל התחברותה לדרכים ציבוריות מתוכננות, לאישור המחלקה להסדרי תנועה וחניה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז המתוכננות בתחום המגרש מס' 1 וחיבורן למערכות הביוב והניקוז הציבוריות המתוכננות בשטח התכנית, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל

חשבונם. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב והיטלי תשתית על ניקוז, כחוק.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת בתחום מגרש מס' 1 וחיבורה למערכת המים העירונית הקיימת ו/או המתוכננת, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, מיקום חיבורי המים, בדיקת הצורך בבניית אגום פרטי ומשאבות לספיקת שיא ו/או ספיקות כיבוי אש.

ח. תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום מגרש מס' 1, לאישור האגף לשיפור פני העיר, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות, מפלסי בניי ופיתוח, מיקום החניות, תכנון קירות התמך ופירוט פרטי הבנין שעל פי הם יבנו, מיקום מתקני התברואה, צוברי הגז ומתקני תשתית אחרים, פירוט חומרי הגמר של כל מרכיבי הפיתוח וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהו לבנין, נשוא הבקשה להיתר הבניה, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים, התקנת מערכת השקיה, ביצוע ניקוז תת קרקעי, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי השטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכדומה, הכל להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.

ט. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המאושר על ידי עיריית ירושלים.

י. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר הפעולות שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע הבניה ולאחר השלמתה.

יא. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.

יב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.

- יג. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
- יד. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
- טו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
- טז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורף פרט לבנין למניעת חדירת גז ראדון, על פי תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ביצוע פרט זה יהווה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- יז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יכללו הפרטים הבאים:
- יח. תכנית פיתוח שטח של כל המגרש בקנ"מ שלא יקטן מ- 1:250.
- יט. תכנית קומת קרקע ופיתוח השטח הצמוד אליה בקנ"מ שלא יקטן מ- 1:100.
- כ. תכנון מקומות החניה ותכנית שיוך חניה.
- כא. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן בהתאם למפורט בסעיף 9 ז' - ד' לעיל.
- כב. פרטים מחייבים לביצוע הפרגולות באופן אחיד לכל הבניין, בהתאם למפורט בסעיף 9 ז' - 9 לעיל.
- כג. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
- כד. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן ובין אבן לחומרים אחרים.
- כה. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה. בהתאם למפורט בסעיף 9 ז' - ג' לעיל.

### 13. 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 לבנייני המגורים שיהיה תקף בעת מתן ההיתר.
- ב. החניה תהא בהתאם למפורט בנספחים מנחים מספר 1 ו- 2.
- ג. בתחום הדרכים הציבוריות הצמודות לתכנית יבוצעו חניות מזדמנות שלא תחושבנה כחלק מהתקן הנדרש לבנייני המגורים.
- ד. החניה תהא פתוחה לשימוש כל דיירי הבניינים ללא הגבלת זמן או מקום ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. **עצים לשימור:**  
העצים המתוחמים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ותאסר כל פגיעה בהם.

15. **דרכים:**  
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

16. **הפקעה:**  
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

17. **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 שבתשריט.  
ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8018 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר) כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
ד. במידה שלא תוגש ת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

18. **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 ע"י יו"ר הוועדה המקומית לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

19. **תחנות 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.

20. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של  
אנטנה נוספת כל שהיא.

21. **קולטי שמש על הגג:**  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי  
מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג  
משופע (ללא דוודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. **עתיקות:**  
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות  
כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות  
התשמ"ט 1989.

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת  
אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח  
- 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי  
בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו  
כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות,  
התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם  
ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

### 23. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 24. תשתית:

מגישי התכנית 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 התכנית להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית 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.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**נספח חתימות – תכנית מס' 8018:**

אין לנו החנגרות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל עיין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמ' הסכם מתאים.  
 בניית יחיד התקנתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

15-12-2008

בנין השטח המלול בתכנית, אין נחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או זיכור על זכותנו לבטלו בגלל המכתב ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

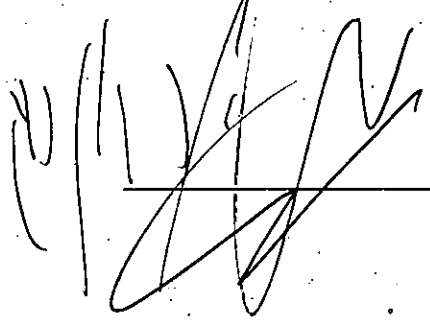
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
 פמ"י – מחוז ירושלים

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל	שם פרטי
	משפחה
	כתובת
	טלפון
	ת"ז

**חתימת מגישי התכנית: ממ"י באמצעות חברת ערים**

	כתובת
	טלפון

**ערים**  
**חברה לפיתוח עירוני בע"מ**



**חתימת המתכנן: ארי כהן אדריכל (1998) בע"מ**

שם פרטי	ארי
משפחה	כהן
כתובת	הגן הטכנולוגי, מלחה ירושלים
טלפון	02 - 6797744
פקס	02 - 6796640
מספר רשיון	39839

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

תאריך: 23.11.08

משרד התכנון מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8018  
 חתימת בעל זכות  
 חתימת בעל עיין  
 חתימת בעל זכות  
 חתימת בעל עיין  
 חתימת בעל זכות  
 חתימת בעל עיין