

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**


**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12827**

**שם תוכנית: בנייני דירות חדשים ושימור בניין קיים, שכונת גאולים, ירושלים.**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של כ-21,936 מ"ר על שטח אשר רובו פנוי מבניה בשכונת גאולים, ממערב לבניין "אולפן עציון", שהוגדר כמבנה לשימור ע"י תכנית 3770. המבנה נבנה בשנת 1937, כבית ספר לתיאולוגיה ופילוסופיה עבור המסדר הכרמליתי. בשנת 1940 נכבש המקום ע"י הבריטים שגירשו את חברי המסדר הכרמליתי, בשנת 1948 עם עזיבת הבריטים נותר המבנה ריק למספר חודשים. בשנת 1949 הוקם במבנה "אולפן עציון" הפעיל כיום – מרכז לקליטת עולים חדשים ללימוד הלשון העברית ולהכרת הארץ. המבנה שמשלב ציטוט מפורש לסגנון ניאור-רנסנסי עם בטון חשוף אפור, אמור היה לכלול אגף נוסף לכניסה שבניתו לא הושלמה. התכנית המוצעת תשמר את המבנה, ותשנה את יעודו למגורים.

תכנית 3770 אשר אושרה ב-1999, הגדירה את שטח התכנית כשטח למגורים 1 מיוחד, שצ"פ, שטח למבנה ציבור המיועד להקמת שני בתי כנסת וכל הדרכים המקיפות הוגדרו כדרך משולבת. התכנית המוצעת מייעדת את השטח לבניית מבני מגורים חדשים מעל לקומות חניה תת קרקעית משותפת. שני המבנים המערביים, הגובלים בשצ"פ יהיו בני 8 קומות, המבנים בחזית הדרומית יהיו בני 4-5 קומות ובחזית הצפונית בני 6 קומות מעל כניסה קובעת. מספר יח"ד המירבי בתכנית הינו 210 יח"ד. החניה תהא במספר קומות חניה תת קרקעיות. לחניון תהיה גישה אחת מרחוב חלץ. הגישה למגורים מרחוב חלץ, רחוב גד ורחוב חדש בדרום המתחם.

השטח הפתוח המרכזי בין המבנים, הוא שצ"פ עם זיקת הנאה, ויתוחזק ע"י חברת אחזקה. התכנית המוצעת מגדילה את השצ"פ הקיים ליצירת רצף של שצ"פים באמצעות הסבת חלק מהשטח המיועד למבנה ציבור וחלק מהדרך המשולבת בינו ובין מתחם המגורים. מגישי התכנית יתכננו ויפתחו את השטחים הפתוחים בתחום התכנית והשצ"פ הצמוד.

מגישי התכנית הינם הבעלים של חלקות 20 ו-21 ומחזיקים בהרשאה לתכנון של חלקה 18, התכנית תואמה עם הבעלים של החלקה 19 שאינה בבעלות מגישי התכנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

בנייני דירות חדשים ושימור בניין קיים ברחוב גד  
פינת רחוב חלץ, שכונת גאולים, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

12827

מספר התוכנית

21,936 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

21.04.2010

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק  
מתחום התוכנית.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית  
היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 629325  
קואורדינטה Y 220650

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת גאולים, השטח ממערב לרחוב גד ומדרום לרחוב חלץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית  
גאולים  
גד פינת חלץ  
לי"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30002	מוסדר	חלק מהגוש	21, 20, 19, 18, 61, 57, 56	58, 35, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.07.1959 י בתמוז התשיט
1969	שינוי	תכנית זו תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1969 ממשיכות לחול.	י.פ. 2201	04.03.1976 ב באדר ב התשלו
3770	שינוי	תכנית זו תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3770 ממשיכות לחול.	י.פ. 4767	15.6.1999 א בתמוז התשנט
5166	שינוי	תכנית זו תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5166 ממשיכות לחול.	י.פ. 5264	15.01.2004 כא טבת התשסד

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזות	מלצר, איגרא, כהן-אדרכלים	21.04.10	לי"ר	26	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזות	מלצר, איגרא, כהן-אדרכלים	21.04.10	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזות	מלצר, איגרא, כהן-אדרכלים	21.04.10	1	לי"ר	1:500	מחייב חלקית (1)	נספח בניוי
	ו. מחוזות	מיכאל נקמן	21.04.10	1	לי"ר	1:500 1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ו. מחוזות	אלישיב הנדסה אזרחית וגיאוודטית	21.04.10	לי"ר	1	לי"ר	מחייב	נספח חלוקה ורישום

(1) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין, גובה בניה מרבי, סימון העצים ומספר קומות.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		מקצוע / תואר
										לי"ר	לי"ר	
/30002 21		02-5000765	052-4898585	02-5000442	בנין שערי העיר, יפו 216, ירושלים	512060211	רשות מקומית	לי"ר	מ.ח.א.ר. בנין והשקעות בע"מ	לי"ר	מגיש התכנית	
/30002 20		02-6231339		02-6231496	רח' אלאש 8, כניסה ד' קומה 8 ירושלים	560021248	רשות מקומית	לי"ר	ויסטל לימטד	לי"ר	מגיש התכנית	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		מקצוע / תואר
									לי"ר	לי"ר	
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-6222191		02-6208372	שמאי 6, ירושלים		רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	רשות הפיתוח	לי"ר	בעלים
	02-6231339		02-6231496	רח' אלאש 8, כניסה ד' קומה 8 ירושלים	560021248	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	ויסטל לימטד	לי"ר	בעלים
							לי"ר	לי"ר	הפטריאכיה היוונית	לי"ר	בעלים
	02-6295923		02-6296426	ככר ספרא 1, קומה 4, ירושלים			לי"ר	לי"ר	עיריית ירושלים	לי"ר	חוכר
			02-6296426	ככר ספרא 1, קומה 4, ירושלים			לי"ר	לי"ר	עיריית ירושלים	לי"ר	בעלים
	02-5000765		02-5000442	בנין שערי העיר, יפו 216, ירושלים	512060211	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	מ.ח.א.ר. בנין והשקעות בע"מ	לי"ר	בעלים

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
mic_arc@017.net.il	02-6796640	052-2427754	02-6797744	גן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים		ג. מלצר, ג. איגור, א. כהן - אדריכלים	39839	52624780	ארי כהן	אדריכל	אדריכל
m_ely@hezeqint.net	02-6797858	052-2458658	02-6793012	רח' הרכבים 9, ירושלים		אלישיב הנדסה אזרחית וגיאודטית	985	028055762	אלישיב יורם	מודד	מודד
nakman@netvision.net.il	02-9934022	054-7265087	02-9931024	ת.ד. 109, אלון שבות 90433		מיכאל נקמן הנדסת תנועה	5542	1208042-0	מיכאל נקמן	מהנדס	מהנדס תנועה



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 9 מבנים חדשים והסבת שימוש במבנה לשימור, לבניית 210 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'.
  2. ממוסד לאזור מגורים ד'.
  3. מאזור מגורים 1 ומוסד לשפ"פ.
  4. משטח לבנייני ציבור לשצ"פ.
  5. מדרך משולבת לשצ"פ.
- ב. קביעת מגרשים למגורים להקמת 9 מבנים חדשים בשטח התכנית, בנוסף למבנה קיים.
- ג. קביעת השימושים המותרים באזור מגורים ד'.
  - ד. קביעת השימושים המותרים בשפ"פ.
  - ה. קביעת השימושים המותרים בשצ"פ.
  - ו. קביעת השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור.
  - ז. קביעת הוראות לשימור מבנה ברחוב גד 6.
  - ח. קביעת הוראות בגין גדר / מדרגות/ מבנה להריסה.
  - ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / לשמירה.
  - י. קביעת הוראות לשטח עם זיקת הנאה.
  - יא. קביעת קווי בניין מרביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
  - יב. איחוד וחלוקה מחדש.
  - יג. קביעת שלבי ביצוע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 21.936 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,644	+13,793	6,851	מ"ר	מגורים
(1) לא נקבע מספר יח"ד בתכנית שבתוקף		210	+210	--- (1)	מס' יח"ד	
		0	-2057.7	2057.7	מ"ר	מוסדות ומבני ציבור
		3000	+1000	2000	מ"ר	שטח לבנייני ציבור
		200	+200	0	מ"ר	שצ"פ

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
מבנה לשימור	עצים לעקירה	עצים להעתקה	עצים לשימור	זיקת הנאה	איחוד וחלוקה	001 A	מגורים ד'
001 C	001 A	001 A	001 A	001 A	001 A	001 B	
	001 B	001 B	001 C	001 B	001 B	001 C	
	001 C	001 C	001 D	001 C	001 C	002 A	שפ"פ
	002 A		101	002 A	002 A	001 D	
	001 D			001 D	001 D	002 B	
	002 B			002 B	002 B	010	דרך מוצעת
	101					101	שצ"פ
						102	
						030	שטח למבני ציבור
						031	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה	
ג.	מחסנים וחדרים טכניים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>1. תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה. שני המבנים המערביים, הגובלים בשצ"פ יהיו בני 8 קומות, המבנים בחזית הדרומית יהיו בני 4 ו 5 קומות ובחזית הצפונית מבנה/מבנים בני 6 קומות מעל כניסה קובעת. כן יבנו קומות מחסנים וחניה מתחת לקומות העיקריות, הכל כמצויין בטבלה 5.</p> <p>2. בבניינים 1 ו-2 לא תפחת הנסיגה של קומות 7 ו-8 מ-2 מ' לפחות במחצית היקף החזיתות. בבניין 1 – בחזיתות המערבית והדרומית ובבניין 2 – בחזיתות המערבית והצפונית.</p> <p>3. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות בתחום קווי הבנין הקבועים בתשריט ובנספח הבינוי בלבד. לא תותר חריגה של המרפסות אל מעבר לקווי הבנין האמורים. שטח המרפסות ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.</p> <p>5. תמהיל יחיד כך ששטחן של לפחות 25% מסה"כ יחידות הדירור לא יעלו על 85 מ"ר עיקרי.</p> <p>6. התכסית העילית של הבינוי תהיה 45% משטח מגרש והתכסית התת קרקעית תהיה עד 80% משטח מגרש.</p> <p>7. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>8. גובה גדרות האבן הבנויות הפונות לרחוב לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הסמוך להן.</p>
ב.	חניה	<p>1. תותר חניה במגרש בדומה למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. לא תותר הבלטת החניונים התת קרקעיים מעל פני הקרקע.</p> <p>3. באזורים המיועדים לגינון מעל לחניונים כמפורט בנספח הבינוי יהא בית גידול בדומה למסומן בנספח הבינוי. יובטח עומק קרקע של 1.5 מ' מינימום מעל קומות החניה עבור שתילת עצים.</p> <p>4. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>6. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בין החניונים של המגרשים השונים בתחום התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר</p>

		בניה לכל מגרש בשטח התכנית.
ג.	קווי בנין	קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה, להוציא חריגה לצורך האמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף (ו)3 להלן.
ד.	גובה מבנים	גובה מירבי של המבנים (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן המצוין בנספח הבינוי. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה, באישור מהנדס העיר, וזו לא תראה כסטיה ניכרת.
ה.	הוראות פיתוח	השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.
ו.	הוראות שימור	<p>הבניין המתוחם בתשריט והמיועד לשימור, חלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הריסת הבנין המיועד לשימור מלא. לא תותר תוספת קומה מעל למבנה לשימור.</li> <li>לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט המפורט בסעיף 4.1.2 תת סעיף (ו)3 להלן, ולמעט דרישות פונקציונליות ובטיחותיות דוגמת גישה לגג ומתקנים טכניים לסוגיהם ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</li> <li>בקומה שמתחת למפלס הכניסה יהיו בין היתר מחסנים וחדרים טכניים, תותר בניה לצורך חיבור המבנה לחניון.</li> <li>האגף הצידי (הצפוני-מערבי) של המבנה לשימור מיועד להריסה, לא תתאפשר הוספת אגף למבנה זה.</li> <li>תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות לשימורו של המבנה, וליצובו.</li> <li>השטחים הפתוחים הסובבים את הבנין לשימור לא יוצמדו ליחיד ויקבעו כשטחים משותפים.</li> <li>ביצוע ופיקוח על ביצוע התכנית ילווה באדריכל שימור על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה. אדריכל השימור יונחה מקצועית ע"י יחידת השימור בעיריית ירושלים.</li> </ol>
ז.	קולטי שמש על הגג	<ol style="list-style-type: none"> <li>בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</li> <li>תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. תאסר הצבת קולטים על תקרת חדרי היציאה לגג.</li> <li>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>
ח.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
ט.	זיקת הנאה	<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי, יותר בו מעבר לרכב שירות והצלה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח פתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לכל תא שטח בנפרד, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.</p> <p>בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה ניתן להקים מתקנים הנדרשים לחניון התת קרקעי, כולל מבנה מדרגות ואו מעלית לשימוש המבנה הקיים.</p>
י.	סטיה ניכרת	<ol style="list-style-type: none"> <li>גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה כמצוין בסעיף 4.1.2 תת סעיף ד') הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב</li> </ol>

	<p>וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטיה מהם למעט האמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף (ו)3 תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור הכולל הינו 210 יח"ד, הפחתה של מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>יא.</p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של חזיתות הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הינו אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו לנספח פיתוח הכולל את כל השטחים הפתוחים בתחום בתכנית וכל שטח השצ"פ הצמוד, סימון פרטי פיתוח, חמרי גמר, שבילים, סימון שתילות ונטיעות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח יהיה תיאום גובה קירות וגדרות הבינוי הפונים לרחובות הגובלים ולציר המרכזי. עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי ביצוע העבודות בתחום כל אחד מתאי שטח חדשים והתחברותם לדרכים קיימות יקבעו ע"י מחלקת הדרכים לעת מתן היתר בניה בשטחי תאי שטח חדשים אלה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תיאום עם מחלקת תושבייה</p> <p>ז. תנאי מתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי שטח לבניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו לרבות חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בכל אחד מתאי השטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבניינים המוצעים למערכת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבניינים המוצעים למערכת המים העירונית תוך קבלת אישור ממחלקת המים על תכניות האינסטלציה. מיקום חיבורי המים וקביעת חיבורי המים</p>

	<p>וקביעת הצורך בהקטנת והגברת הלחץ.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה הוא בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וכן קבלת הנחיות מהמחלקה לגבי מזעור ההשפעות בתקופת הבניה.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הוא בהכנת תיק תיעוד מלא לשימור המבנה לשימור.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם מחלקת שפ"ע לגבי שימור, העתקה ו/או עקירה של עצים קיימים בתחום התכנית ולגבי הפיצוי הנופי.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הוא תיאום עם ועדת שימור בנוגע לאגף הצדדי בבניין המיועד לשימור.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר טבע עירוני. המלצות הסקר יוטמעו ככל הניתן בהיתר הבניה בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעירייה.</p>
<p>יב. תנאי למתן היתר לאיכלוס</p>	<p>א. תנאי לאיכלוס לבנינים חדשים במגרשים 001 ו/או 002 הינו סלילת רחוב חלץ ורחוב פרץ בין רחוב גד לרחוב יהודה וסלילת חלקו המערבי של הרחוב החדש מדרום למתחם בין רחוב גד לשצ"פ.</p> <p>ב. תנאי לאישור איכלוס הינו השלמת פתרון ביוב.</p> <p>ג. תנאי לאישור איכלוס של 50% מהבניינים החדשים במגרש 001 יהיה השלמת שימור בפועל של המבנה לשימור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. תנאי לאישור איכלוס לבניינים חדשים יהיה השלמת פיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית ושטחי השצ"פ הצמוד להנחת דעתו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. השלמת פיתוח השפ"פים תבוצע בצמידות למבנים אשר לגביהם תוגש בקשה להיתר אכלוס, באופן שתנאי למתן היתר איכלוס למבנה האחרון, יהא השלמת פיתוח כלל שטחי השצ"פ והשפ"פ בתחום התכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר איכלוס יהא הצגת הסכם עם חברת אחזקה אשר תהיה אחראית לתחזוקה וטיפול שוטף של כל השטחים הפתוחים ובכלל זה השפ"פים.</p>

4.2 שם ייעוד: שפ"פ	
4.2.1	שימושים
א.	נטיעות, גינון
ב.	מעברים ושבילי הליכה
ג.	ספסלי גן ושולחנות גן
ד.	תאורה
ה.	חניה בתת קרקע
ו.	מחסנים וחדרים טכניים
4.2.2	הוראות
א.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו על פי נספח הבינוי ועל פי נספח החניה.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה הדדית שתאפשר מעבר כלי רכב ע"י חיבור במפלסי החניה בין המגרשים השונים, ומעבר הולכי רגל במפלס הקרקע.</p>
ב.	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי, יותר בו מעבר לרכב שירות והצלה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח פתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לכל תא שטח בנפרד בהתאם לשלבי איכלוס, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות</p>

בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד. בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה ניתן להקים מתקנים הנדרשים לחניון התת קרקעי, כולל מבנה מדרגות ו/או מעלית לשימוש המבנה הקיים.		
--	--	--

4.3	שם ייעוד: שצ"פ	
4.3.1	שימושים	
א.	נטיעות, גינון	
ב.	מעברים ושבילי הליכה	
ג.	ספסלי גן ושולחנות גן	
ד.	תאורה	
ה.	מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי	
ו.	פארק שכונתי	
ז.	מרכזים לחלוקת דואר	
ח.	מתקנים הנדסיים	
ט.	קיוסק	
י.	כל שימוש שיהא באופיו מתאים לייעוד שצ"פ ובתאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<p>השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</li> <li>השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, כפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.</li> <li>תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. במידה ויוצב מבנה הנדסי מיקום, העמדה, ועיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>תותר הקמת קיוסק בשטח של עד 30 מ"ר. הקמת הקיוסק תותנה בהקמת שירותים ציבוריים במקום.</li> </ol>

4.4	שם ייעוד: שטח למבנה ציבור	
4.4.1	שימושים	
א.	בתי כנסת	
ב.	כיתות גן ילדים	
ג.	מרכז לשירותי קהילה, רווחה, בריאות ותרבות	
ד.	מתקני משחקים, מתקני ספורט	
ה.	מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקה של בנייני ציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.	
ו.	חניה	
ז.	מחסנים וחדרים טכניים	
4.4.2		
א.	עיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> <li>במגרש קיימים שני בתי כנסת בשני מבנים נפרדים בקצות המגרש.</li> <li>תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה.</li> <li>יתרו מרפסות מקורות וקונזוליות בתחום קווי הבנין הקבועים בתשריט ובנספח הבינוי בלבד.</li> </ol>

	לא תותר חריגה של המרפסות אל מעבר לקווי הבנין האמורים. שטח המרפסות ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה. 4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.
ב.	חניה 1. תותר חניה במגרש. 2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה. 3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.
ג.	קווי בנין קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה.
ד.	גובה מבנים גובה מירבי של המבנים (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן המצוין בנספח הבינוי. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה, באישור מהנדס העיר, וזו לא תראה כסטיה ניכרת.
ה.	הוראות פיתוח השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.
ו.	מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
ז.	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה כמצוין בסעיף 4.4.2 תת סעיף ד') הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ח.	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין כולל תיאום חזיתות הבינוי עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום גובה קירות וגדרות הבינוי הפונים לרחובות הגובלים ולציר המרכזי. עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות הבינוי עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ד. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ה. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת תושבייה. ו. תנאי מתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.



<p>ז. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה לרבות חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבניינים המוצעים למערכת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבניינים המוצעים למערכת המים העירונית תוך קבלת אישור ממחלקת המים על תכניות האינסטלציה. מיקום חיבורי המים וקביעת חיבורי המים וקביעת הצורך בהקטנת והגברת הלחץ.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה הוא בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לרבות לגבי קבלת הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לגבי מזעור ההשפעות בתקופת הבניה.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם מחלקת שפייע לגבי שימור, העתקה ו/או עקירה של עצים קיימים בתחום התכנית.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו לנספח פיתוח למגרש.</p>		
--	--	--

<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>		<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.5.1</b>
דרך ציבורית כהגדרה בחוק		<b>א.</b>
חניה לאורך הדרך		<b>ב.</b>
גינון, ריהוט רחוב ושילוט ותאורה		<b>ג.</b>
מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות		<b>ד.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.5.2</b>
<b>א.</b>	<b>דרכים</b>	<b>א.</b>
1. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.		
2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפייע ואגף תוש"ה בעיריית ירושלים. העירייה שומרת לעצמה בעת הצורך לאפשר חיבור מלא של רח' חלץ בין רח' פייר קניג לבין רח' גד או כל הסדר אחר ע"פ החלטת רשות תמרור מקומית.		
3. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס הועדה המקומית. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.		

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר יחיד מספר תא משטח תא השטח (%)	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (4)	שטח בניה שטח (4)	מתחת לבניסה הקובעת		שטח לבניסה הקובעת		מגורש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	יעוד
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					מעל	עיקרי				
מגורים ד'	001 A	7970	11414	1762	3200	14178	382	30554								
	001 B															
	001 C															
	001 D															
מגורים ד'	002 A	2352	2900	454	1000	4250	365	8604								
שפ"פ	002 B															
שפ"פ	101	1639	0	0	0	0	6%	0	0	0	0	0	7	100	1639	
שפ"פ	102	2833	0	0	0	0	3.5%	0	0	0	0	0	7	100	2833	
מבנה ציבור	030	3112	1000	500	1000	2500	160	5000								
	031	731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	731	

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישור שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרתבים מוגנים בתתאם לרשימת התקן.

(2) מספר הקומות וגובה מבנה מתוכם למבנים השונים לתת:

מס' מבנה	מספר קומות	מספר קומות		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
		מספר קומות	מספר קומות															
1	8	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	8	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
5	6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
6	6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
7	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
8	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
9	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
10	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

- (3) גובה מירבי זה הינו של תקרה עליונה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, פריזלה, חדר מדרגות וחדר מכונות למעלות. גובה מירבי זה ימדד ממפלס הבניסה הקובעת למבנים השונים.
- (4) "אחוזי בניה כוללים" - "סה"כ שטחי בניה" מחושבים בהתייחס לכל שטח מגורש 001 והכולל את שטח מגורש 001A; 001B; 001C; 001D; 002A; 002B; 002C; 002D; 002E; 002F; 002G; 002H; 002I; 002J; 002K; 002L; 002M; 002N; 002O; 002P; 002Q; 002R; 002S; 002T; 002U; 002V; 002W; 002X; 002Y; 002Z.
- (5) שטחי השירות המצויינים מתחת למפלס בניסה קובעת הינם לכל מגורש 001 והכולל את שטח מגורש 001A; 001B; 001C; 001D; 001E; 001F; 001G; 001H; 001I; 001J; 001K; 001L; 001M; 001N; 001O; 001P; 001Q; 001R; 001S; 001T; 001U; 001V; 001W; 001X; 001Y; 001Z.
- (6) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת תמיה תת קרקעית מעבר למפורט במסמכי התכנית בכפוף לתנן חוזה עידיה תקף במועד מתן היתר בניה.
- (7) מתוכים עד 30 מ"ר מועדים לקניסה והיתר לשירותים ציבוריים ולחדר טרנספורמציה במידת הצורך בשני השעי"פיים יחד.
- (8) סה"כ מספר יחיד בשני המגורים (001-002) לא יפחת מ-210 יחיד.
- (9) גובה המבנים כולל 4 קומות וגג רעפים.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2. פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.3. חפירה**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.4. שילוט**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

**6.5. מבנים להריסה**

גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**6.6. עצים לעקירה / שימור / העתקה**

- העצים המסומנים בנספח הבינוי לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. במקום כל עץ שיעקר ינטעו 2 עצים בוגרים בתחום התכנית.
- עצים המיועדים לעקירה ישולבו ככל הניתן בתחום התכנית, אם בתחום המיועד לבינוי ואם בתחום השצ"פים.
- העצים המיועדים לעקירה ופיצוי נופי – נושא הפיצוי הנופי יוסכם לעת מתן היתר לכריתת העצים עם פקיד היערות העירוני והממשלתי.
- העצים המסומנים בנספח הבינוי לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- העצים המסומנים בנספח הבינוי להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- העץ המסומן בנספח הבינוי באות א' ומיועד לעקירה ופיצוי נופי, ייבחן לעת מתן היתר בניה למגרש זה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, פקיד היערות של עיריית ירושלים ופקיד היערות הממשלתי.
- כל עבודות הפיתוח והעתקה ילוו על ידי אגרונום מתוך רשימה באתר משרד החקלאות או אגרונום אחר שיאושר על ידי משרד החקלאות ואגף שפע בעיריית ירושלים וכן על פי מפרטים שיאושרו על ידי פקיד היערות.

**6.7. רשות העתיקות:**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.8 חלוקה ורישום**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית וצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.9 שלבי ביצוע**

1. בעלי מגרש 001 יבצעו על חשבונם את חלקם בחניון כולל רמפת הכניסה אליו, אשר עוברת בחלקה בתחום מגרש 002, וכן את הפיתוח מעליו (בשטח עם זיקת הנאה שבתחום מגרש 001) בעת בנית המבנים על המגרש. תכנית החניון תאפשר ותשמור על אפשרות גישה לקומות החניון השונות שבתחום מגרש 002, באופן התואם את נספח הבינוי ו/או את עקרונותיו.
2. בעלי מגרש 002 יבצעו על חשבונם את חלקם בחניון, והפיתוח מעליו (בשטח עם זיקת הנאה שבתחום מגרש 002), בעת בנית המבנים על המגרש. במידה והיתר בניה למגרש זה יוגש לפני פיתוח בפועל במגרש 001 יכול שבתכנית תכלול רמפת כניסה אשר עוברת בחלקה במגרש 001, במקרה זה ניתן לתכנן את החניון למגרש 002 באופן בלתי תלוי בחניון שבמגרש 001.
3. תכנון וביצוע הבניה והפיתוח בשצ"פ בתחום התכנית והשצ"פ הסמוך, יוטל על כל בעלי הקרקעות שבתחום התכנית באופן יחסי.
4. תובטח השלמת פיתוח השטחים בתחום התכנית וכל שטחי השצ"פ הצמוד להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו בד בבד להקמה ואיכלוס של מבני המגורים.

**6.10 הפקעות לצרכי ציבור**

בהפקעה בקרקע של ממ"י – "שטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק יועברו לידי הרשות המקומית בכפוף להנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

**6.11 חיזוק מבנים – תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

**6.12 הוראות פיתוח**

- א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקודם ושימושם של שטחים אלה כשצ"פים.
- ב. לצורך אגירת מי נגר עליים, יוסטו מי הגשמים לכיוון השצ"פים הסמוכים שבתאי שטח 101 ו-102.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תחילת עבודות בניה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<del>מ.ה.א.ר. בנין ע"ה השקעות בע"מ</del>	512060211	לי"ר	מ.ה.א.ר. בנין והשקעות בע"מ	מגיש התוכנית
	For and on behalf of Vistal Ltd.	560021248	לי"ר	ויסטל לימטד	
	Authorized Signature(s)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	<p>יזם בפועל (אם רלוונטי) <b>אריאל</b></p> <p>הממונה על נכס הערובה <b>אריאל</b></p> <p>בעלי חלקים בקרקע <b>אריאל</b></p> <p><b>ירושלים</b></p> <p>חתימה</p> <p>או זכויות בשטחים בתחום התחנות המיועדות</p> <p>החתימה על התכנית היא כבעלות על זכויות</p> <p>11611</p> <p>חתימה</p>
	For and on behalf of Vistal Ltd.	560021248	לי"ר	רשות הפיתוח וויסטל לימטד	
	Authorized Signature(s)	לי"ר	לי"ר	עיריית ירושלים	
			לי"ר	הפטריאכיה היוונית	
	<del>מ.ה.א.ר. בנין ע"ה השקעות בע"מ</del>	512060211	לי"ר	מ.ה.א.ר. בנין והשקעות בע"מ	
	מלצר, ג. איגרא, א. כהן אדריכלים	מלצר, איגרא, כהן - אדריכלים	52624780	אדריכל ארי כהן (רשיון: 39839)	עורך התכנית

540222387  
26.8.2010

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות החכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ב"זוה התכנית כל עוד לא הוקפה השלייה ונחתם עמנו הסכם מתאריך ב' יאיר תתימתנו זו באה ומקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל או של רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

03-06-2010

אנן רחמי ס"ק מוצהר נזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם, יגויסה הכלול בהצ"ת. אין בהתחייבותנו על התכנית הכרה או אישור גורם כל שהוא. הסכם כאמור יהיה יחיד על זכותנו לבטלו בכל רגעיו ע"י שינוי נאימתנו אל מני זמנית בליהן, לטובה, ז' או על כל גורם יחיד. העו עדין לנו מכה הסכמה או מהו ועפ"י כל דין.

ענת ישראלי - רחמי ס"ק - המחוז ירושלים

## 12.2 טבלת הקצאה

## טבלת הקצאה

לתוכנית מספר 12827

פריטי החלקות הקיימות									
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכולל	שטח החלקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סדורי
בשלמות	2309	657			ר"פ		18	30002	
בשלמות	2352	2352			עיריית ירושלים	הפטריארכיה היוונית	19	30002	
בשלמות	3389	3389		560021248		ויסטל לימיטד	20	30002	
בשלמות	3924	3924		513841064		פנינת בע"מ בקעה	21	30002	
	11974	10322							סך כולל

\* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

אלשיץ, מדידות, מיפוי אדרי,  
הנדסה אורחית וגאודטית  
יורם אלשיץ, מודד מוסמך, מ.ר. 985  
00101375 מ.ר. MSC  
26/05/2010

עמוד 22 מתוך 23

12.2 טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר 12827

פרטי המגורשים המוקצים										
חתימת בעלים	מס' יח"ד **	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' האגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה		מס' גוש
								מס' חלקה	אדעי/סופי *	
		מגורים ד'	657/7970	7970			ר"פ		001	30002
		מגורים ד'	3389/7970	7970			ויסטל לימיטד		001	30002
		מגורים ד'	3924/7970	7970			פנינת בקעה בע"מ		001	30002
		מגורים ד'	1/1	2352		עיריית ירושלים	הפטריאכיה היוונית		002	30002
		שצ"פ	1/1	1652			ר"פ		101	30002

\* ימולא ע"י רשם המקרקעין  
\*\* ימולא לפי העניין