

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5834/אשינוי לתכנית המתאר המקומית לירושליםשינוי לתכנית מס' 2317שינוי לתכנית מס' 3488(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5834/א, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי לתכנית מס' 2317, שינוי לתכנית מס' 3488.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-4 נספחים כמפורט להלן:
1. נספח בינוי, חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:500, + פרישות בינוי לאורך הכבישים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 1).
2. נספח נוף ושטחים פתוחים הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: נספח מס' 2).
3. נספח דרכים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 3).
4. נספח תנועה ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 4).
5. נספח מגרשים מנחה ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 5).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
3. גבולות התכנית:
4. שטח התכנית: 411.676 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, גבעת המטוס, שטח ממערב לדרך חברון, ממזרח ומדרום לבית צפפא.

גוש 30282	חלקות: 6,8,9,15,19,20,25-43
	חלקי חלקות: 17,24
גוש 30283	חלקות: 4, 43, 27, 22, 15
	חלקי חלקות: 42, 40
גוש 30286	חלקי חלקות: 34, 11
גוש 30287	חלקות: 3-106, 1
	חלקי חלקות: 2
גוש 30288	חלקי חלקה: 3, 2
טבליה	חלקות: 84-92, 27-65 + דרכים ללא מיספרי חלקות.

שטח בין קואורדינטות רוחב 627800-626850
 שטח בין קואורדינטות אורך 220200-219380.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים בשטח וקביעת מערך ייעודי קרקע חדשים כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח, לשטח לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח פרטי פתוח ולדרכים.
 2. שינוי ייעוד שטח משטח למוסד, לשטח לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לאזור מגורים 3 מיוחד, לשטח למתקן הנדסי, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולשטח לדרכים.
 3. שינוי ייעוד שטח משטח לאזור מגורים 5 לשטח לאזור מגורים 3 מיוחד, לשביל ציבורי להולכי רגל, לשטח לבנייני ציבור, לשטח למוסד, לשטח למתקן הנדסי ולדרכים.
 4. שינוי ייעוד שטח משטח לאזור מסחרי לשטח לבנייני ציבור.
 5. שינוי ייעוד משטח לא מתוכנן לאזור מגורים 2 מיוחד, לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשביל ציבורי להולכי רגל, לשטח למתקן הנדסי, לשטח למוסד ולדרכים.
 6. שינוי ייעוד מדרך קימת/מאושרת לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מגורים 3 מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולשביל ציבורי להולכי רגל.
- ב. קביעת ייעודי קרקע חדשים, לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מגורים 3 מיוחד, לשטחים לבנייני ציבור, לשטחים פתוחים ציבוריים, לשטח פתוח פרטי, לשטח למוסד, לשטח למתקן הנדסי, לדרכים ולמעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ג. קביעת בינוי מנחה להקמת בנייני המגורים ובנייני הציבור בשטח התכנית בהתאם לנספחי הבינוי.
- ד. קביעת הוראות בינוי לרבות מס' הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי, מס' יחידות הדיוור המרבי ושטחי הבניה המרביים בשטח התכנית.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטחים המיועדים לבנייני ציבור.

- ו. קביעת חזיתות מסחריות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
- ח. קביעת הוראות פיתוח לרבות בשטחים המיועדים לבניה, בשטחים הפתוחים הציבוריים בשטח הפתוח הפרטי ובשטחי הדרכים.
- ט. קביעת מערך הדרכים והחניות בשטח התכנית לרבות התווית דרכים חדשות, התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל, ביטול דרכים מאושרות, קביעת שטחים לשדות ראייה, תקני חניה ותפרוסת מקומות החניה בשטח התכנית.
- י. קביעת שטחים למתקנים הנדסיים והוראות בינוי להקמתן.
- יא. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- יב. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 5834/א זו.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. **אזור מגורים 2 מיוחד:** השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול הם אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות שלהלן:

א. הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו נספח בינוי מנחה בלבד בכל הנוגע לקווי בנין, לאופן העמדת הבניינים, צורת הבניינים ועיצובם וכל יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחים.

בכל הנוגע למס' הקומות המירבי וגבה הבניה הנספח מחייב.

ב. שטחי הבניה המירביים (למעט שטחים לחניה) הם 203,090 מ"ר מהם 176,600 מ"ר לשטח עיקרי ו-26,490 מ"ר לשטחי שרות.

ג. מס' יחידות הדיור המירבי - 1766 יח"ד.

ד. התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו-80% מתחת לקרקע.

ה. מס' הקומות המירבי יהא בין 6-8 קומות

- בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- ו. החניה תהא תת קרקעית/מקורה בהתאם לתקן. מס' קומות החניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח ולעת מתן היתר בניה.
 - ז. קווי הבניין המרביים יקבעו בתכנית איחוד וחלוקה. קווי הבנין המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד. קו בנין תת קרקעי לצורך הקמת חניה תת קרקעית יהא קו בנין 0 ובתנאי שקומת החניה נמצאת מתחת למפלס הקרקע הסופי של החלקות המצרניות.
 - ח. תנאים למתן היתר בניה : ראה סעיף 18 להלן.
 - ט. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 19 להלן.
 - י. הוראות נוספות לגבי פתרון החניה ראה סעיף 21 להלן.
 - יא. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות במגרשי המגורים.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטחים אלו הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

10. אזור מגורים 3 מיוחד:

- א. הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו נספח בינוי מנחה בלבד בכל הנוגע לקווי הבנין, לאופן העמדת הבניינים, צורת הבניינים ועיצובם וכל יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחים.
- ב. בכל הנוגע למס' הקומות המירבי וגבה הבניה הנספח מחייב.
- ב. שטחי הבניה המירביים (למעט שטחים לחניה) הם : 67,932 מ"ר מהם 59,070 לשטחים עיקריים ו-8,861 מ"ר לשטחי שרות.
- ג. מס' יחידות הדיור המירבי – 589 יח"ד.
- ד. התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו-80% מתחת לקרקע.
- ה. מס' הקומות המירבי - 4 קומות.
- ו. החניה תהא תת קרקעית/מקורה בהתאם לתקן. מס' קומות החניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח ולעת מתן היתר בניה.
- ז. שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבנין בחלקות מס' 15 , 98 , 43 , חלק מחלקה 40 וחלק מחלקה 27 בגוש 30283 וחלק מחלקה 4 בגוש 30287 (אשר נמצאות מחוץ

למתחם לאיחוד וחלוקה) יהיו ע"פ הוראות
תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3.

ח. קווי הבניין המרביים ייקבעו בתכנית איחוד
וחלוקה.

1. קווי הבנין המסומנים בנספח
הבינוי הינם מנחים בלבד.

2. קו בנין תת קרקעי לצורך הקמת
חניה תת קרקעית יהא קו בנין 0
ובתנאי שקומת החניה התת
קרקעית נמצאת מתחת למפלס
הקרקע הסופי של החלקות
המצרניות.

3. בחלקה 15 בגוש 30283 קו הבנין
של הקומות הקיימות יהא
בהתאם לקונטור הבנין הקיים.
קו הבנין לתוספת בניה יהא עפ"י
תכנית המתאר.

ט. תנאים למתן היתר בניה : ראה סעיף 18 להלן.

י. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 19 להלן.

יא. הוראות נוספות לגבי פתרון החניה ראה סעיף
21 להלן.

יב. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות במגרשי
המגורים.

11. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור
מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו
בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי ובנוסף
ההוראות הבאות:

1. שטח הבניה המירבי לבנין
מיסחרי יהא 480 מ"ר לשטח
עיקרי מהם 400 מ"ר לשטח
עיקרי ו-80 מ"ר לשטחי שרות.

2. מס' הקומות המירבי יהא 3
קומות.

3. החניה תהא תת- קרקעית או
עילית בהתאם לתקן. מס'
מקומות החניה ושטחן יקבע
בהתאם לדרישות תקן החניה
לבנין שיוקם בשטח ולעת מתן
היתר בניה.

4. קווי הבניין המירביים יקבעו
בתכנית איחוד וחלוקה. קווי
הבנין המסומנים בנספח
הבינוי הינם מנחים בלבד.

5. תנאים למתן היתר בניה ראה

סעיף 17 להלן.
 6. הוראות בינוי ופתוח ראה
 סעיף 18 להלן.

12. **שטח לבנייני ציבור:** השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים הם: מוסדות חינוך, מוסדות דת, מוסדות קהילה, בריאות ורווחה. יותר שילוב שימושים במגרשים הכל עפ"י הדרישות הפרוגרמתיות שיקבעו ע"י עיריית ירושלים באזור המתוכנן.

ב. שטחי הבניה המירביים יהיו 78,905 מ"ר מהם 68,612 מ"ר לשטחים עיקריים ו-10,293 מ"ר לשטחי שרות.

ג. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.

ד. קווי הבנין המירביים ייקבעו בתכנית איחוד וחלוקה. קווי הבנין המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.

ה. מספר הקומות המרבי הוא 3 קומות מעל קומת מרתף.

ו. החניה תהא תת-קרקעית או עילית בהתאם לתקן. מס' מקומות החניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבנין שיוקם בשטח ולעת מתן היתר בניה.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

ראה סעיף 18 להלן. התנאים להיתר בניה בסעיף 18 חלים גם על מוסדות הציבור למעט תת סעיפים 1-13.

ח. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 19 להלן.

ט. הוראות נוספות לגבי פתרון החניה ראה סעיף 21 להלן.

י. בשטח למוסד ציבור (במגרש מס' 109 בנספח המגרשים המנחה) מסומן בתשריט שטח עם זיקת הנאה לציבור שישמש למעבר ציבורי להולכי רגל ותרשם על כך הערת הזהרה בטאבו.

13. **שטח למוסד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים יהיו מוסדות בריאות, קהילה או רווחה.

ב. שטחי הבניה המירביים הם: 997 מ"ר מהם 867 מ"ר לשטחים עיקריים ו-130 מ"ר לשטחי שרות.

- ג. מספר הקומות המירבי - 4 קומות.
 ד. קווי הבנין יקבעו בתכנית איחוד וחלוקה. קווי הבנין המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.
 ה. תנאים למתן היתר בניה ראה - סעיף 18 להלן.
 ו. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 19 להלן.

**14. שטח פתוח
 ציבורי:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. פיתוח השטחים הציבוריים יכלול בין היתר מדשאות, נטיעות, עצים, שיחים ופרחים, מתקני משחק, פינות ישיבה, שבילים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכד'. הכל בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.
 ב. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב. הכל באישור האגף לשיפור פני העיר.

- ג. באחד מהשטחים הפתוחים הציבוריים יתוכנן ויוקם מחסן עבור עובדי מח' הגננות בעיריית ירושלים בגודל של 7.00 x 3.00 מטר נטו. מיקומו יקבע ע"י המח' לשיפור פני העיר.
 ד. תותר הקמת תחנות שנאים בשטחים הפתוחים הציבוריים.

ה. תותר הצבת מתקנים לחלוקת דואר בשטחים הפתוחים הציבוריים.

ו. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים.

ז. הוראות פיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים:

1. קירות תמך, גדרות וכד' יהיו מצופים באבן טבעית, מסותתת בנויה בשורות אופקיות או באבן פראית, הכל בהתאם לתיאום עם המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

2. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מטר ברצף אחד מעל פני מפלס הקרקע הנמוך ביותר. קירות שגובהם מעל 3.5 מטר יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית בטפטוף ברוחב מזערי של 1.20 מטר.

3. גדרות ומעקות יהיו מסורג ברזל מגולוון וצבוע או מרשת ברזל מרותכת, מגולוונת וצבועה.

4. מערכות ההשקיה תופעלנה ע"י מחשב.

5. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים.

6. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות אגף המאור של עיריית ירושלים.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.

15. שטח פתוח פרטי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בשטח זה יותר פיתוח אתר ארכאולוגי מיוחד. אתר זה מוגדר כשטח עתיקות (המסומן בתשריט באות A) הכולל אמת מים ומבנים לשימור.

ב. מודגש בזאת שבשטח זה לא תותר כל בניה ולא יהיו זכויות בניה למעט עבודות שיקום שימור ופיתוח ולא יחולו על מגרש זה הוראות תכנית המתאר לירושלים.
ג. תנאים למתן היתר בניה:

1. עריכת חפירת הצלה בשטח.

2. הגשת תכנית פיתוח לשיקום ושימור האתר לאישור רשות העתיקות. התכנית תיערך עפ"י הנחיות רשות העתיקות לאחר חפירת הצלה. תכנית הפתוח תכלול הוראות בגין שימור שיחזור והריסה לכל אחד מהביינים.

16. חזית מסחרית:
החזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול הן חזיתות מסחריות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים שיתרו בחזית המסחרית יהיו כמפורט להלן: חנויות קמעונאיות, בתי קפה, חנויות ספרים, בגדים, עתונים וצרכי כתיבה, מספרות מכוני יופי וכו'. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטריד לדירות המגורים הסמוכות לה והם יהיו כפופים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן רשיון עסק.

ב. השימוש למסחר יהא בקומת הקרקע בלבד.

ג. שטחי הבניה המירביים למסחר יהיו כמפורט להלן:
באזור מגורים 2- 2250 מ"ר לשטחים עיקריים ו-250 מ"ר לשטחי שרות.
באזור מגורים 3- 720 מ"ר לשטחים עיקריים ו-80 מ"ר לשטחי שרות.

השטח התחום בקו נקודותיים עבה שחור הינו מיתחם לאיחוד וחלוקה.

**17. מתחם
לאיחוד
וחלוקה
מחדש**

- א. תנאי למתן היתר בניה בשטח לאיחוד וחלוקה יהא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, בסמכות הועדה המקומית, אשר תכלול טבלת הקצאות ואיזון לתחום אותה תכנית לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה. יובהר כי תכנית זו והתכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן בהתאם להוראות תכנית זו מהוות חלק ממהלך תכנוני אחד.
- ב. תכנית האיחוד והחלוקה תוגש לוועדה המקומית בתוך שנתיים לכל המאוחר ממועד כניסתה לתוקף של התכנית דנן. אי הגשת תכנית איחוד וחלוקה במועד האמור יביא לפקיעת תוקפה של התכנית דנן. מליאת הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיירשמו.
- ג. גבולות המגרשים החדשים המסומנים בנספח המגרשים המנחה ובנספח הבינוי הם גבולות מנחים בלבד. מגרשים אלו יהוו בסיס ראשוני לתכנית שתוכן אך במסגרתה ניתן יהיה לשנות גבולות מגרשים ככל שיידרש מההליך התכנוני.
- ד. הפרשתם של שטחים המיועדים לצרכי ציבור (למעט השטחים הנדרשים לצורך הדרכים) תיעשה רק לאחר שיינתן תוקף לתכנית האיחוד והחלוקה.
- ה. טבלאות האיזון יערכו עפ"י ההנחיות הבאות:

1. שויין של החלקות הנכנסות בטבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן למתחם לאיחוד וחלוקה הקבוע בתכנית זו ייקבע בהתאם לשויין ערב תכנית זו (כלומר ע"פ ייעודן הקודם טרם אישור תכנית זו).

2. חלקה 6 בגוש 30282 תיכנס לטבלת האיחוד והחלוקה ביעוד הציבורי שנקבע בתכנית 3488 התקפה ותצא ביעוד הציבורי המוצע בתכנית דנן. בהתאם לכך, לא ינתנו תשלומי איזון ולא תוקצה קרקע בגין מיתחם זה. באשר לחלקה 6 בגוש 30282 יובהר, כי מתחם מס' 3488 כפי שהוגדר בתכנית מס' 3488, יועד למיבני ציבור בתכנית 3488

שפורסמה למתן תוקף בשנת 1987.

**18. תנאים
למתן היתר
בניה.**

1. תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית למעט בחלקות 15,98 , 43, חלק מחלקה 27 , חלק מחלקה 40 בגוש 30283 וחלק מחלקה 4 בגוש 30287 (אשר נמצאות מיחוץ למתחם לאיחוד וחלוקה) יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית אשר תכלול טבלת הקצאות ואיזון לתחום אותה תכנית.
2. תנאי להתחלת עבודות בשטח, לרבות עבודות עפר הוא קביעת נהלים ע"י מהנדס העיר ירושלים ובהם יקבעו בין היתר, שלבי ביצוע הפיתוח, איכות ורמת הפיתוח, אחריות הביצוע וגמר הביצוע. הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולסיכומים נוספים בין הגורמים כאמור.
3. תנאי להיתר בניה ראשון במקרקעין בניהול מינהל מקרקעי ישראל יהיה חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים.
4. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש (שיקבע בתכנית אחוד וחלוקה) המיועד לבניה ובבעלות פרטית יהא החזר הוצאות תכנון לממ"י בכפוף לאמור בסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה. החזר הוצאות התכנון יהא בהתאם לחלק היחסי הנובע משטחו של המגרש ומזכויות הבניה המוגדרות בו. מיד עם אישור התכנית יועבר נוסח סעיף זה לידיעת רשות הרישוי ולועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא השלמת הכנת תכניות מפורטות לפתרון הביוב בשטח התכנית ואישורן ע"י עיריית ירושלים או מי מטעמה התכניות המפורטות לביוב, כאמור, תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תכנון רשת המים העירונית. תכנון וביצוע רשת המים העירונית יהא ע"י עיריית ירושלים או מי מטעמה על חשבון אגרות פיתוח רשת המים. העתקת קווי מים קיימים תתוכנן ותבוצע ע"י עיריית ירושלים במימון היזם.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת מבני השנאים/חדרי המיתוג בשטח התכנית.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט למערכת הדרכים בשטח התכנית.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוען בפועל.

10. א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו הכנת נספח ניקוז ע"פי תמ"א 34ב(3). נספח הניקוז יכלול, בין היתר, הוראות לניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום ע"פ תמ"א 34ב(4).
- ב. נספח הניקוז יועבר לחוו"ד רשות הניקוז הרלוונטית אשר תחווה דעתה למוסד התכנון נותן ההיתרים בתוך 60 יום. הנחיות רשות הניקוז יוטמעו במידת הצורך בהיתרי הבניה.
11. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הכנת מסמך סביבתי והכנת סקר טבע עירוני בכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מסקנות מיסמכים אלו יעוגנו בתנאי היתר הבניה.
12. תנאי להיתר בניה ראשון יהא תאום עם פרויקט מערכת הסעת המונים.
13. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מיתחם לבינוי ופתוח יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בק.מ. 1:250 גבולות המיתחמים לבינוי ולפיתוח מוגדרים בתשריט ובנספח הבינוי. התכניות יתואמו עם הועדה המקומית לתכנון ובניה ויכללו: תכנית פיתוח שטח ובה גבולות המיתחם, תכניות מיפלסי הכניסה של כל הבינינים, מפלסי הגינון, לרבות קירות תומכים, תכנית זו תתייחס למפלסי הכבישים המצרניים למיתחם, תכנית קומות טיפוסיות, תכנית קומות החניה עם פתרונות החניה עפ"י התקן לעת הבקשה להיתר, חתכים לאורך כל המיתחם, פריסת חזיתות לאורך הרחובות. ניתן יהיה לשנות את גבולות המיתחמים באישור הועדה המקומית.
14. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בינינים, מפלסי בינוי ופתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מיתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
15. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא הגשת תכנון מפורט של דרך גישה לכל מגרש, שיכלול פירוט מפלסי הכניסה לבינינים תוך התאמתם למפלסי הכבישים הגובלים הסופיים. הסדרת מקומות החניה הפרטית שבתחום המגרש ושל החניה הציבורית הגובלת במגרש, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ע"י

מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו. תנאי ביצוע הדרכים הגובלות בשטח המגרש יקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר ביצוע כביש הגישה למגרש הבניה ולאחר ביצוע מקומות החניה הנדרשים, להנחת דעת מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו.

16. תנאי למתן היתר בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא תיאום עם חברת החשמל.

17. תנאי למתן היתר בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי האשפה כמפורט להלן:

בשטחי המגורים שיטת פינוי האשפה תהא במכולות אשפה בנפח 8 קו"ב. המכולה תעמוד במגרשי חניה בתחום שטח המגרש. בשטח המסחרי יש לחייב בניית חדר מכבש קרטונים בשטח של 6 מ"ר + מתקן למיחזור בקבוקי פלסטיק.

18. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא תיאום עם עיריית ירושלים או מי מטעמה בדבר פתרונות הניקוז/הביוב בשטח והתחברות הבניין למערכת הביוב העירונית. בשטחי המעברים שבתחום מגרשי הבניה לא יותרו תאי בקרה.

19. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא תיאום עם עיריית ירושלים או מי מטעמה בדבר מיקום חיבורי המים, בדבר הצורך באמצעי הקטנת או הגברת הלחץ ובדבר הכנת גומחות בגדר כל בנין לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.

20. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים:

א. מניעת דרדרת ושפכי עפר: לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא לאחר תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, לאתר שפיכה מאושר. להבטחת ביצוע דרישות המח' לאיכות הסביבה כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית להנחת דעת מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה שתשוחרר מיד לאחר ביצוע כל דרישות המח' לאיכות הסביבה.

ב. כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכד')

יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק

בסביבה, עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת מתקני אנרגיה
(צוברי גז) בתחום המגרשים המיועדים לבניה.

21. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש שיקבע בתכנית איחוד וחלוקה הוא תיאום עם רשות העתיקות. בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978. אישור רשות העתיקות להיתרים יכול להיות מותנה בביצוע חפירות הצלה, חתכי בדיקה או פיקוח צמוד. הכל כאמור בסעיף 20 להלן.

22. תנאי למתן היתר בניה לכל 10% מהמגרשים שיקבעו בתכנית איחוד וחלוקה הוא קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו במקביל מתוכננים מיבני הציבור ושצ"פים הנותנים מענה לצרכי התושבים העתידיים להתגורר באותם מגרשים.

מתן היתר איכלוס לכל 10% מהמגרשים יותנה בהשלמת פיתוח השטחים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פ באופן שיתן מענה לצרכי התושבים העתידיים להתגורר באותם המגרשים. בטרם מתן היתר האכלוס יינתן אישור בכתב ממהנדס העיר ירושלים בו יצוין כי קוימו הוראות התכנית בענין זה.

23. תנאי למתן היתר בניה בשטחים לבנייני ציבור הוא ביצוע כל הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

24. תנאי למתן היתר בניה בשטחים לבנייני ציבור הוא הצגת פתרון להורדת נוסעים והסדרי בטיחות.

25. תנאי למתן היתר בניה בשטח למתקן הנדסי ראה סעיף 23 להלן.

26. תנאים למתן היתר בניה בחלקות שמחוץ למתחם לאיחוד וחלוקה: בחלקות מס' 15, 43, 98, חלק מחלקה 40 וחלק מחלקה 27 בגוש 30283 וחלק מחלקה 4 בגוש 30287, על חלקות אלו יחולו התנאים להיתר בניה שבסעיפים 14-21 לעיל.

19. הוראות

כלליות

לפרטי בניה

ופיתוח:

א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות. לא תותר בניה באבן נסורה, חלקה, שאינה מסותתת.

ב. קירות תמך, גדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונות לרחוב.

ג. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות הבניינים אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שווה ערך ובגוון של האבן הטבעית (לא צבוע).

ד. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית כגון:

מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב.

ה. חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אסבסט, אלומיניום וכיו"ב. לגבי המסתורים דלעיל לא תותר בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.

ו. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

ז. כל הגגות יהיו גגות שטוחים מצופים יריעות ביטומניות או מרוצפים.

השטחים המותחמים בתשריט בקו מקוטע בצבע שחור ובתוכם אות לועזית הם אתרי עתיקות ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

20. שטח
עתיקות:

1. בתחום התכנית נמצאים אתרי עתיקות בית צפפא - י.פ. 1091 מיום 18/5/64 וחי טבליה - י.פ. 1390 מיום 31/8/67 ואמת המים העליונה - י.פ. 2279 מיום 17/12/67.

2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

3. אישור רשות העתיקות להיתרים בשטחים המסומנים באות לועזית יהיה מותנה בביצוע חפירות הצלה, חתכי בדיקה או פיקוח ארכיאולוגי צמוד.

4. תנאי למתן היתר בניה בשטחים המסומנים באות K,M,H,D, A יהא ביצוע חפירת הצלה במקום.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטחים המסומנים באות E,F יהיה פיקוח ארכאולוגי צמוד בזמן העבודות.

א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

21. חניה:

ב. דרישות החנייה יהיו בהתאם לתקן החניה במגרשי המגורים בעת הוצאת היתר בניה.

ג. חניה לבנייני המגורים ולבנייני הציבור תהא בתחומי המגרשים. החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית.

ד. יבוצעו מקומות חניה לאורך הכבישים והם ישמשו כחניה מזדמנת, לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן.

ה. תכנון וביצוע החניה יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 4 ובכפוף לאמור בסעיפים לעיל.

ו. גובה קומת החניה התת קרקעית יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט במקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים, בהם גובה קומת החניה התת קרקעית יהא מעל 2.20 מ' ועד 2.80 מ', באישור מהנדס העיר.

ז. הפיתוח בשטחי החניה במגרשי המגורים יתבצע בהתאם להוראות הבאות:

1. עצים וגינות ישולבו בגבולות מתחמי החניות. במצבים בהם לא ניתן לטעת עצים בהיקף החניה יש לשלב עצים בתוך החניה במרחקים שאינם עולים על 10 מטר בין עץ לעץ. העצים שיינטעו יהיו מסוגים מעמיקי שורש.
2. עצים המשולבים בתוך החניות יהיו בגובה מינימלי של 2.00 מטר וקוטר "2". תותקן מערכת השקיה שתופעל באמצעות מחשב.

22. דרכים:

א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים שחורים אלכסוניים הם מעברים ציבוריים להולכי רגל וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר: מדרגות, ריצוף, גינות, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות השקיה המופעלות ע"י מחשב.
2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום.

ה. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספחים מס' 3,4 תותר סטייה ממפלסי הפיתוח, כאמור, בהתאם לדרישת מח' הדרכים ובכפוף לאמור בסעיף קטן (ו) להלן.

ו. תנאי למתן היתר לסלילת הכבישים יהא הכנת תכנון מפורט של הכבישים ואישורם במחלקת הדרכים ובמח' להסדרי תנועה, שיתבסס על נספחים מס' 3,4. התכנון המפורט לעת

מתן היתר בניה יבוצע עפ"י הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.

התכנון המפורט יכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

1. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.
2. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים.
3. תכנון המסעות והמדרכות בתחום הדרכים.
4. קווי ראייה בצמתים ובעקומות.
5. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה.
6. הסדרי תנועה.
7. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.
8. תכנון נטיעות לאורך המדרכות כולל מערכת השקיה תת קרקעית המופעלת ע"י מחשב בהתאם למפורט להלן: נטיעות (עצים) יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים.
9. לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים יישמר מעבר נאות לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות.
10. תכנון מערכת התאורה בהתאם להנחיות אגף המאור בעיריית ירושלים.

- ז. תנאי למתן היתר לסלילת כביש מס' 1 יהא חפירת הצלה בתחום אתר העתיקות המסומן באות A. במקום תבוצע חפירת הצלה ותיעוד מלא של השטח בתחום החתך לכביש. לאחר סלילת הכביש ישוחזרו פני השטח כולל שרידים ארכיאולוגיים טרסות ועצים. אישור סופי לביצוע העבודות מותנה בתוצאות החפירה, יתכן שימור השרידים במקומם ללא אפשרות סלילה.
- ח. תנאי למתן היתר לסלילת כביש מס' 7 יהא חפירת הצלה בתחום אתרי העתיקות המסומנים באותיות B,C.
- ט. בתחום כביש מס' 10 בגבול הצפוני של התכנית (מחוץ למיתחם איחוד וחלוקה) מופרשות מס' חלקי חלקות לצורך דרך. מובהר בזאת כי בעת הליך האיחוד והחלוקה של המיתחם הצפוני (תכנית 5834 ג') תילקח בחשבון הפרשת חלקי החלקות לצרכי ציבור ולבעליהן יינתן הפיצוי במסגרת הליך האיחוד והחלוקה שייערך לאחר אישורה של תכנית 5834 ג'.
- י. שלבי ביצוע הדרכים יהיה כלהלן: בשלב א' תבצע פריצת דרכים כאשר בשלב הראשון יבוצעו כבישים מספר 8 ו-24 ובהמשך ביצוע פריצות, עבודות עפר וקירות תמך בהתאם לתכנית כביש 4 דרום.

23. שטח
למתקן
הנדסי:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים למתקנים הנדסיים. בשטחים אלה תותר הקמת תחנות טרנספורמציה, חדרי מיתוג, חדרי מאגד לבזק ומרכזוני חלוקת דואר.
- ב. מיקומם של שנאי חברת החשמל ייקבע בתיאום עם היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים. למיקום המדויק של מיגרשי השנאים ינתן ביטוי בתכנית האיחוד והחלוקה.
- ג. אחוזי הבניה המירביים יהיו 80% כולל שטחי שרות.
- ד. מס' קומות מירבי יהא 1 קומה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ו. תחנת טרנספורמציה תמוקם במרחק שלא יקטן מ- 5.0 מ' מחזית בנין סמוך וחיבורי המתח הנמוך בתוך מבנה הטרנספורמציה ימוקמו בצד המרוחק מהבניין הסמוך.

24. תחנת
שנאים:

- א. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים.
- תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים לבניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. במידה שיוחלט כי יש צורך בשנאי הוא ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. מודגש בזאת כי כל הארונות והפילרים לסוגיהם יבנו בנישות בקירות המגרשים.

25. תנאי למתן
היתר
לעבודות
עפר:

- תנאי למתן היתר עבודות עפר הינו הכנת תכנית נופית הכוללת חתכים והמציגה את מקומות המילוי והחפירה בתכנית.
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקת לאיכות הסביבה לגבי פינוי עודפי עפר. עודפי העפר יפונו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם אל אתר פסולת מורשה באישור האגף לשיפור פני העיר ובהסכמת המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. לא ינתן היתר לביצוע עבודות עפר למגרשים ומבנים הממוקמים בסמוך לגבול השכונה החיצוני או הגובלים בשטחים ירוקים נמוכים מהם קודם להקמת קירות תמך בהתאם לתכנית פיתוח כללית וחתכים מחייבים אשר תצורף לבקשה להיתר ולשביעות רצון מהנדס העיר והאגף לשיפור פני העיר.

26. מבנים
וגדרות
להריסה:

- המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כול תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה או לפני העברת השטח

ע"ש עיריית ירושלים, במועד המוקדם שביניהם.

- 27. אנטנת טלוויזיה ורדיו:**
 בכל בנין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 28. 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 הועדה המקומית.
- 29. הצבת מיתקני גז:**
 לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש או בסמוך לו, הגובל עם שטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בענין.
- 30. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע.**
 במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למיבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. בצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.
 2. בצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם. (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.
- 31. קולטי שמש על הגג:**
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 32. הפקעה:**
 השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב), מחוץ למיתחם האיחוד והחלוקה מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתוך המיתחם לאיחוד

וחלוקה, יופקעו מתוקף תכנית איחוד וחלוקה שתאושר למיתחם לאחר אישור תכנית זו.

שלב א: ביצוע 50% מיחידות הדיור בתכנית.

שלב ב: ביצוע יחידות הדיור מעבר ל- 50% הראשונות יהא מותנה בבנית מבני ציבור.

33. שלבי ביצוע

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

34. היטל השבחה

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

35. תשתית:

א. בעלי זכויות החכירה במקרקעין ובעלי קרקע פרטיים יישאו בהוצאות ביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. בעלי הקרקע ובעלי זכויות החכירה במקרקעין יישאו בהוצאות העתקות או התקנת עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי זכויות החכירה במקרקעין ובעלי קרקע פרטיים לשאת בהוצאות תיקון כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

הועדה המקומית רשאית להגביל הוצאת היתר בניה במבנים בהם לא הושלמו עבודות פיתוח התשתית.

ב. כל התשתיות, חשמל, טלפונים, כבלים יהיו תת קרקעיות.

ג. על מערכת הביוב בתחום התכנית יכללו ההוראות הבאות:

1. על מבקש היתר הבניה להבטיח המשך פעילותם התקינה של קווי הביוב והניקוז, הקיימים ולפעול בהתאם לאמור בסעיף 1 שלעיל.

2. קווי ביוב קיימים מונחים בכבישים מס' 8, 70, 59, 56, 55, 54, 36, 13, 10, כמו כן קווי ניקוז קיימים בכבישים מס' 59, 13, 10.

מבקש ההיתר אחראי על שמירה על תקינות המערכות הקיימות.

מבקש ההיתר ישא בעלויות העתקת קווים ומערכות קיימות על דרכים עירוניות, או לכל מקום שיידרש, בהתאם להנחיות הגיחון.

3. מבקש ההיתר ישא בעלויות הטיות זמניות של קווי הביוב והניקוז אל דרכים עירוניות בתאום ואישור חב' הגיחון, בהתאם למפרט הבטחת מערכות וזכויות המקרקעין של הגיחון.

36. חתימות:

חתימת מגיש התכנית: עיריית ירושלים



בעלי הקרקע:

מדינת ישראל, קק"ק, רשות הפתוח
ובעלי קרקע פרטיים אחרים

חתימת המתכננים:

מ. מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' וושינגטון 21, ירושלים
טל.: 02-6250045
פקס: 02-6250346

רונאל אדריכלים
הרכבת 53 ירושלים
טל.: 02-6731862
פקס: 02-6738570

א. לכו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה
לאישור רשויות התכנון הבוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליום ההכרעה או לכל בעל זכויות אחר
ישטח התכנית כל עוד לא הוקצה הטובה וז. זם עמנו הסכם מתאים
בנינו ואין תהימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
07-08-2011
בין השטח הכלול בתכנית, אין בזה תהימתנו על התכנית הזכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות מלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' _____
מינהל תכנון / יו"ר הועדה

תאריך: יוני 2011