

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7977 א'

שם תוכנית: שינוי מיקום, יעודים וגבולות מגרשים שעפ"י תכנית 7977.

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית הקליטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

### תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית מוגשת בסמכות ועדה מחוזית בתלפיות מזרח בשטח בלתי מוסדר, בתוך תחום ההפקעה .  
מקום התכנית: מדרום לרח' משה ברזני, תלפיות מזרח, צפונית לצור באחר.  
תכנית זו מוגשת לצורך:

א. שינוי בגבולות מיגרשים, הסדרת הכניסה ל אום ליסון , הסדרת מיבנה קיים משצ"פ לשטח  
למגורים, הסדרת המיגרש למיתקן הנדסי .  
התכנית מתבססת על תכנית 7977 בכל הקשור לזכויות הבניה ואינה מהווה שינוי לאחוזי הבניה המותרים.

### רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום 7977 המייעדת שטח זה למגורים מיוחד, שצ"פ, מתקני הנדסה.

### פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח התכנית קיים בניין בודד בן 2 קומות ותחנת שאיבה לשפכים.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

שם מגיש התכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים

כיכר ספרא 2 ירושלים

שם האדריכל : אלי רכס

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי מיקום, יעודים וגבולות מגרשים עפ"י תכנית 7977.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

7977 א'

מספר התוכנית

13.386 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

28.05.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ותלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

### 1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- 222/600 קואורדינטה X  
627/900 קואורדינטה Y
- ירושלים, שכונה: תלפיות מזרח  
השטח שבין רחוב משה ברזני ממזרח לרחוב  
מאיר פינשטיין במערב
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב ירושלים תלפיות מזרח השטח שבין רחוב משה ברזני ממזרח, לרחוב מאיר פינשטיין במערב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
אין גושים וחלקות בתחום התכנית				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7977	1, 3, (ח)2, (ח)7, (ח)8, 10

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
7977	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 7977 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7977 ממשיכות לחול.	י.פ. 5388	שנה עברית: כ"ה אדר בי' התשס"ה שנה לועזית: 5.4.05

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אלי רכס	28.05.2012	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אלי רכס	28.05.2012	1	לא רלוונטי	1:1250 (מוצע)	מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מקומית	אלי רכס	28.05.2012	1	לא רלוונטי	1:1250	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מקומית	אלי רכס	28.05.2012	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי (נספח מס' 2)
	וועדה מקומית	אלי רכס	28.05.2012	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	חזכים (נספח מס' 3)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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.

\* התכנית מחייבת לנושא: מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים, שטחי בנייה מירביים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6250875	-	02-6297627	כיכר ספרא 1 ירושלים	500500392	הרשות לפיתוח ירושלים	-	-	אודי בן דרוך מוטי חזן	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלוונטי	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318878		02-5318888	יפו 216 ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@ireches.org.il	02-6789818	0544420959	02-6790144	האומן 9 ירושלים 932420		אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	21848	055762216	אלי רכס	אדריכל
Dotan_ku@netvision.net.il	03-5623856	-	03-5614421	עמיתב 23 תל אביב		דוחן את קופרמן	359	7748858	מנחם קופרמן	מודד

## 1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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

שינוי גבולות מגרשים 1,2,3,7,10 שעפ"י תכנית 7977.  
הסדרת זכויות למבנה הקיים ושינוי מיקום מתקן הנדסי.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- משטח לאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג', לשצ"פ עם הוראות מיוחדות לדרך מוצעת ולדרך ו/או טיפול נופי.
- משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג', לדרך מוצעת ולמתקנים הנדסיים.
- משטח למתקן הנדסי לשטח ציבורי פתוח.

2.2.2 שינוי מיקום וגבולות מגרשים מס' 1,2,3,7,10 (מגרשים 1,3-7 שעפ"י תכנית 7977).

2.2.4 קביעת בינוי חדש בתאי שטח 01,03,10 (מגושים 1,3,7 שבתכנית 7977), בהתאם לנספחים 1-3.

2.2.5 בתא שטח 10 קביעת מס' הקומות ל-4 קומות מעל ה-0.00.

וקביעת 1120 מ"ר סה"כ מירבי, מתוכם 896 מ"ר עיקרי ו 224 מ"ר שירות.

2.2.6 שינוי בקווי הבניין של תאי שטח 1, 3 (מגרשים 1, 3 בתכנית 7977) ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית 7977.

2.2.7 שינוי במיקום זיקת ההנאה למעבר כלי רכב למתקנים ההנדסיים.

2.2.8 ביטול הוראות הריסה שנקבעו בתכנית 7977, בגין המבנה להריסה שבתא שטח חדש מס' 10 (מגרשים מס' 3 ו-7 שעפ"י תוכנית 7977)

2.2.9 קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבי ביצוע.

2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.2.11 קביעת הוראות לבינוי חדש בתא שטח 300 למעטפת המבנה הכולל קביעת גובה שלא יעלה על מפלס רחוב מאיר פינשטיין ממערבית למגרש.

2.2.12 קביעת הוראות בגין קבר.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 13.386 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	896	896	--	מ"ר	מגורים
	-	6	6	--	מס' יחיד	תא שטח 10 (עיקרי)
		עפ"י המאוסר בתכנית 7977	--	עפ"י המאוסר בתכנית 7977	מ"ר	מגורים תא שטח 1,3 (עיקרי)
		עפ"י המאוסר בתכנית 7977	---	עפ"י המאוסר בתכנית 7977	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאסוף מידע סטטיסטי ואין בהם לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תנאי שטח כפופים		זיקת הנאה למעבר כרכב	מבנה להריסה	מגורים	תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	מבנה להריסה					
				1,3,10		מגורים
				200		דרך מוצעת
				201		דרך ו/או טיפול נופי
	102	100	101	100-102		שטח ציבורי פתוח
				300		מתקנים הנדסיים

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.

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
54%	7193	60%	8052
21%	2839	29%	3900
16%	2167	11%	1434
4%	585		
4%	602		
100%	13,386	100%	13,386

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
54%	7193	60%	8052
21%	2839	29%	3900
16%	2167	11%	1434
4%	585		
4%	602		
100%	13,386	100%	13,386

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	יותר שינוי בבינוי של תאי שטח מספר 01,03 (מגרש 1,3 בתכנית 7977) בהתאם למפורט בנספחים 1-3. ובהתאם למפורט בטלבה מס' 5.
ב.	בתאי שטח 01,03,10 יותרו שינויים בקווי הבניין המירביים כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעים.
ג.	גובה הבנייה המירבי, מפלס ה- 0.00 ± ומס' הקומות המירבי בתא שטח מס' 10 יהיו כמפורט בנספחים 1-3.
ד.	מס' הקומות המירבי לתא שטח 10 יהא 4 קומות מעל מפלס ה- 0.00.
ה.	כל יתר הוראות תכנית 7977 לגבי מגרשים מס' 01,03 שלא שונו בתכנית זו 7977 א' ממשכות לחול ללא שינוי.
ו.	א. הקבר הקיים המופיע בתשריט, בתא שטח 102, בצמוד למגורים - אסורה פגיעה בו. ב. כל חפירה הקרובה לקבר תעשה במרחק שיקבע ע"י מהנדס לעת מתן היתר בניה, 5 מ' מינימום, ובפיקוח מהנדס בשטח בזמן הבניה מנת שלא לפגוע בקבר הקיים ג. תנאי לטופס 4 יהיה הוכחת ביצוע כל האמור לעיל

### 4.2 דרך מוצעת

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילות ברזל.

### 4.3 דרך ו/או טיפול נופי

#### 4.3.1 שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, מסילת ברזל.
- טיפול נופי, גינון, נטיעות ומעבר קווי תשתיות.
- השטח יפותח בתיאום עם אגף שפ"ע ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בהתאם למפורט בסעיף 11 א' בתכנית 7977. בתא 102 – קבר. בתא 100 – מתקן ביוב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 7977 לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.
<b>ב.</b>	בתאי שטח 100 ו 101 תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.
<b>ג.</b>	זיקת הנאה למעבר ברכב: א. השטח המסומן בתשריט בתא שטח 101 כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כמעבר לרכב טיפול ואחזקה למתקנים הנדסיים. על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. בשטח זה יובטח מעבר חופשי לרכבים כאמור. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.
<b>ד.</b>	הריסה: בניין המסומן בתשריט בתא שטח 100, בצהוב להריסה, יהרס לאחר הפעלת המתקן ההנדסי בתא שטח 300. לאחר ההריסה, שיקום השטח והשמשותו כשצ"פ יבוצע בתיאום עם מהנדס העיר, ויועבר ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>ה.</b>	הנחיות מיוחדות: א. הקבר הקיים המופיע בתשריט, בתא שטח 102, אסורה פגיעה בו. ב. כל חפירה הקרובה לקבר תעשה במרחק שיקבע ע"י מהנדס לעת מתן היתר בניה, 5 מ' מינימום, ובפיקוח מהנדס בשטח בזמן הבניה על מנת שלא לפגוע בקבר הקיים.
<b>ו.</b>	יאושר המשך פעילותו של המתקן המיועד להריסה בשטח השצ"פ למתקן ביוב עד להפעלתו המלאה של המתקן החדש שיבנה במגרש 300.
<b>4.5</b>	<b>יעוד מתקן הנדסי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י המפורט בסעיף 12 א' בתכנית 7977
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקן הנדסי וחלות על שטח זה הוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 7977 לגבי מתקנים הנדסיים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות						מתחת לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	קדמי ימני	ציד-ימני		
מגורים	10	700	896	224	--	--	1120	160%	6	8.5	45%	12.6 מ'	4	0	בהתאם למסומן בתשריט	ציד-שמאלי	ציד-ימני
	01														בהתאם למסומן בתשריט		
	03														בהתאם למסומן בתשריט		
כמאושר בתכנית 7977																	
כמאושר בתכנית 7977																	

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

## 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 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.  
העירייה רשאית להפקיע שטחים אלו ולרשום אותם על שמה כבר עתה.

### 6.3 הערה

כל הוראות תכנית מס' 7977 לרבות הוראות לעניין גגות ומתקנים על הגג, הוראות לעניין פרטי בניין הוראות לפיתוח שטח, הוראות לעניין תשתיות, תנאים למתן היתרי בניה וכדומה, ממשיכות לחול ללא שינוי.

### 6.4 חלוקה תכנונית

- א. התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח יעשה רק לאחר הסדרת ורישום המקרקעין ובכפוף לכך.  
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ה (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
ג. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

### 6.5 תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 בשטח:

- א. ראה סעיפים 9 (יא) ו-10 (1) שבהוראות תכנית מס' 7977.  
ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  
העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.  
ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.  
ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון מבין תאי השטח המיועדים למגורים בתכנית למעט תא שטח 10, יהא חתימת הסכם פיתוח בין מנהל מקרקעי ישראל לבין עיריית ירושלים, המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיפים לעיל, ע"י מנהל מקרקעי ישראל ועל חשבונם.

ו. תנאי למתן היתר לתוספת בינוי בתא שטח 10, יהא קיומה של דרך גישה סטטוטורית לתא השטח וכן פיתרון חניה בכפוף לתקן
ז. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 01, יהיה הגשת תכניות לכביש בתא שטח 200 ותנאי לטופס 4 לתא שטח 01, יהיה השלמת ביצוע הדרך לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
ח. תנאי למתן היתר בנייה למתקן ההנדסי יהא קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה ויישום הנחיותיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ולשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.
ט. תנאי למתן היתר בניה למתקן הנדסי יהיה תכנון מוצע עבור גלישה באופן שלא גורם להתחתרות וגלישת קרקע, לאישור רשות הניקוז.
י. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור להארכת קו הגלישה של התחנה, לאישור רשות הניקוז -
יא. יאושר המשך פעילותו של המתקן המיועד להריסה בשטח השצ"פ למתקן ביוב עד להפעלתו המלאה של המתקן החדש שיבנה במגרש 300.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	מתן היתר בניה	א. תנאי למתן היתר לתוספת בינוי בניה בתא שטח 10, יהא קיומה של דרך גישה סטטוטורית לתא השטח. ב. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 01, יהיה הגשת תכניות לכביש בתא שטח 200
2.	מתן טופס איכלוס	ג. תנאי לטופס 4 לתא שטח 01, יהיה השלמת ביצוע הדרך בתא שטח 200 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3.	לאחר העברת המתקן ההנדסי בתא שטח 300	עם הפעלת המתקן, ייהרס המבנה במגרש 100 בהתאם לתנאי הוראות התכנית. שיקום השטח והשמשותו כשצ"פ יבוצע בתיאום עם מהנדס העיר, ויועבר ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד, מיד לאחר הריסת המתקן
4.	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל בנין, לא תותר בנייה בשלבים.	
5.	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

### 7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.



**8. חתימות**

תאריך: 28/05/2012	חתימה: <b>הרשות לפיתוח ירושלים</b>	שם: אודי בן דרור מוטי חזן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: הרשות לפיתוח ירושלים	
תאריך: 28/05/2012	חתימה: <b>אדריכלים והנדסאים בע"מ</b>	שם: אלי רכס	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 513631002	רחוב האומן 9 ירושלים ת.ד. 93420 טל: 02-6789818 פקס: 02-6789818	תאגיד: אלי רכס אדריכלים ומתכננים	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם
מספר תאגיד:		תאגיד:	בפועל
תאריך: 28/05/2012	חתימה:	שם:	בעל עניין
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	בקרע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כמופה  
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים  
בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
הדיון והאזר כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

04-06-2012

למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם  
בגן השטח הכלול בתכנית, אין בהחימתנו על התכנית הכרה או  
חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**ענת ישראל, ס/מתכננת המהוז, מס"י - מחוז ירושלים**