

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5834/ב, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי לתכנית מס' 2317, שינוי לתכנית מס' 3488.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 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. טבלת הפקעות (להלן: נספח מס' 5).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.  
הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
- 153 דונם בקרוב.
- ירושלים, בית צפפא, שטח מצפון לרח' הרוזמרין, ממערב לדרך חברון וממזרח לכביש 4.

גוש 30282	חלקות: 16,17,21-24 חלקי חלקות: 7
גוש טבליה	חלקות: 1-26, 66-83, 93-95, 97-106, 108-129, 147-164, חלקי חלקות: 65, 63, 84, 85, 165. דרכים ללא מספרי חלקות.

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.12.13 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

שטח בין קואורדינטות רוחב 627200-626500  
 שטח בין קואורדינטות אורך 219800-219375  
 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 משטח לאזור מגורים 5 לשטח לאזור מגורים 2, לשטח ציבורי פתוח, לשביל ציבורי להולכי רגל ולשטח למתקן הנדסי.
  2. שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח לדרך.
  3. שינוי ייעוד משטח לא מתוכנן לאזור מגורים 2, לשטח ציבורי פתוח, למתקן הנדסי ולדרך.
  4. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
  5. שינוי ייעוד משביל ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 2.
  6. שינוי ייעוד מדרך לאזור מגורים 2, לשטח ציבורי פתוח, לשביל ציבורי להולכי רגל ולשטח למתקן הנדסי.
- ב. קביעת ייעודי קרקע חדשים לאזור מגורים 2, לשטחים פתוחים ציבוריים, לשטח למתקן הנדסי, לדרכים ולמעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ג. קביעת בינוי מנחה להקמת בנייני המגורים, בשטח התכנית בהתאם לנספחי הבינוי.
- ד. קביעת הוראות בינוי לרבות מס' הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
- ו. קביעת הוראות פיתוח לרבות בשטחים המיועדים לבניה, בשטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים.
- ז. קביעת מערך הדרכים והחניות בשטח התכנית לרבות התווית דרכים חדשות, התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל, ביטול דרכים מאושרות, תקני חניה ותפרוסת מקומות החניה בשטח התכנית.
- ח. קביעת שטחים למתקנים הנדסיים והוראות בינוי

להקמתן.

ט. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה

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/ב 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

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם אזור מגורים 2 וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

1. אחוזי הבניה באזור זה יהיו: 120% לשטחים עיקריים ו15% לשטחי שרות למעט שטח הבניה לקומת חניה תת קרקעית. שטח קומת החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

2. החניה תהיה תת קרקעית, עילית או מקורה. פתרון החניה יהא כפוף לתנאים הבאים: לפחות 40% ממספר מקומות החניה יהיו בתחום קונטור הבנין. שאר מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתנאי שישמר שטח של 30% משטח המגרש פנוי לגינון ולחדירת נגר עילי למפלס מי התהום. מודגש בזאת כי עמידה בתנאים אלו תהא תנאי לקבלת 120% בניה במגרש.

3. תכסית הבניה תהא 40%.

4. מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות.

5. במגרשים חדשים מס' 55-50 תותר בניה גם למלונאות, יותר לאחד בין המגרשים כולם או חלקם למגרש אחד. תנאי למתן היתר בניה למלון יהא הגשת תכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית בלבד ובתנאי שלא יהיה שינוי

בשטח הבניה המירבי. (דהיינו 120% שטח עיקרי).

6. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

7. בחלקות בהם קימים בינינים החורגים מקווי הבנין המסומנים בתשריט קווי הבנין יהיו כלהלן:

קו הבנין של הקומות הקימות יהא בהתאם לקונטור הבנין הקים.  
קו הבנין לתוספת בניה יהא עפ"י קווי הבנין המסומנים בתשריט. לא תותר תוספת בניה על חלקי הבנין החורגים מקו בנין.

8. תנאים למתן היתר בניה:

א. תיאום התכנון האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. 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 בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים חזיתות, חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג. אין מניעה להוצאת היתרי בניה למגרשי המגורים עוד טרם בוצע התכנון המפורט של הכבישים ועוד טרם השלמת הסדרתם של הכבישים.

ד. תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בעיריית ירושלים בין השאר בנושאים הבאים:

הגשת תכנון מפורט של דרך גישה לכל מגרש שיכלול פירוט מפלסי הכניסה לבניינים תוך התאמתם למפלסי הכבישים הגובלים הסופיים והסדרת מקומות החניה הדרושים לבניין על פי התקן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו. תנאי ביצוע הדרכים הגובלות בשטח המגרש יקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 לבניין, אלא

לאחר ביצוע של דרך גישה המובילה אליו, לרבות ביצוע החנייה הנדרשת לו בהתאם לתקן, הכל לשביעות רצון מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.

- ה. אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים בחברת "הגיחון".
- ו. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי האשפה. מיקום וגדל מיתקנים יקבעו בשלב קבלת היתר הבניה ויהיו תנאי להיתר בניה.
- ז. הצגת פתרון ביוב עפ"י הנחיות מחלקת הביוב בחברת ה"גיחון".
- ח. תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בכביש מס' 4 הוא בדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לגבי צורך במיגון אקוסטי.

10. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלו 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. תותר זכות מעבר לתשתיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.

ד. 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.

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

#### 11. חזית מסחרית:

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מיסחרית ובנוסף ההוראה הבאה: השימושים שיותרו 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 מיטרד לדירות המגורים הסמוכות לה והם יהיו כפופים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן רישיון עסק.

#### 12. הוראות כלליות לפרטי בניה:

א. נספח בינוי הינו מחייב לעניין גובה, מסי קומות, וקווי בניין.

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

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

ד. 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).

ה. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב.

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

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

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

**13. חניה:**

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.

ב. דרישות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתרי בניה.

ג. החניה לבנייני המגורים תהא בתחומי המגרשים בהתאם למפורט בסעיף 9 (2) לעיל.

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.

**14. דרכים:**

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 1:

א. 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 בטוש 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, גינון, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות השקיה המופעלות ע"י מחשב.
  2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום.
- ה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים שחורים בשתי וערב הם מעברים ציבוריים להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
- ו. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשביל בין כביש 8 לכביש 36 בקטע הצמוד לחלקות 157,156,164 כדרך מעבר בין שני כבישים אלה ותוקם חסימה פיזית להבטיח שימנע מעבר זה.
- ז. תנאי למתן היתר לסלילת הכבישים יהא הכנת תכנון מפורט של הכבישים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ואישורם במחלקת הדרכים ובמח' להסדרי תנועה, שיתבסס על נספחים מס' 3,4. התכנון המפורט יבוצע עפ"י הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה. תכנון הדרכים יתחשב במפלסים הקיימים והמאושרים של המבנים והדרכים באופן שתתאפשר גישת כלי רכב לכל חלקה. לא ייפגעו כניסות קיימות של כלי רכב לחלקות ככל שחלקות אלה אושרו בהיתרי בניה. שינוי מפלסי הדרכים ביחס למצב הקיים יעשה בכפוף לפרסום ולמתן זכות טיעון לציבור במתכונת דומה לזאת המתבצעת בטרם אישור הקלה או שימוש חורג.
- התכנון המפורט יכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
1. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.
  2. תתכים 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.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התוכנית לביצוע דרך הגישה לשכונה והסדרי התנועה מכיוון רחוב רוזמרין עם פרוויקט הסעת המונים, תוכנית אב לתחבורה, ירושלים.
- 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. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ג. תחנת טרנספורמציה תמוקם במרחק שלא יקטן מ- 5.0 מ' מחזית בנין סמוך וחיבורי המתח הנמוך בתוך מבנה הטרנספורמציה ימוקמו בצד המרוחק מהבניין הסמוך.
- ד. במקומות המסומנים כאליפסה סגולה עם מספר כסימבול עבור מתקן הנדסי המסומנים בסמוך לחלקה 17 בגוש 30282 ובסמוך חלקה 80 בגוש טבליה יקבע בנוסף לסעיפים א' ג' לעיל, כי תותר גמישות במיקום המדויק והסופי של המתקן ובלבד שלא ייחסמו גישות מאושרות למגרשי המגורים. לעת הוצאת היתרי בניה למתקנים ההנדסיים הללו, יבוצע פרסום ותינתן זכות טיעון ביחס למיקום המדויק של המתקנים במתכונת דומה לזו המבוצעת בטרם

15. שטח למתקן  
הנדסי:

אישור הקלה או שימוש חורג.

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

16. חיזוק מבנים,  
תמא 38

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזה מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

השטח התחום בתשריט בקו מקווקו עבה בצבע שחור הינו מיתחם לאיחוד וחלוקה. תנאי להיתר בניה בשטח זה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, אשר תכלול טבלת הקצאה ואיזון לתחום אותה תכנית.

17. מתחם לאיחוד  
וחלוקה מחדש:

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.

18. תחנת שנאים:

הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שביניהם.

19. גדרות להריסה:

20. אנטנת טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
21. מתקני תקשורת:  
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
22. 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.
23. 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 בגיטון מונמך.  
א. בגנות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסרתו 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.
24. קולטי שמש על הגג:
25. הפקעה:  
השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
26. היטל השבחה:  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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.

27. 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' 8,36. 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 הטיית זמניות של קווי הביוב והניקוז אל דרכים עירוניות בתאום ואישור חב' הגיחון, בהתאם למפרט הבטחת מערכות וזכויות המקרקעין של הגיחון.

מינהל מקרקעי ישראל יהא רשאי לגבות מבעלי החלקות הכלולים בתכנית זו, אשר מכוחה רשאים לקבל היתר בניה, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם לחלק היחסי של חלקה בודדת מסה"כ השטח של החלקות לבניה כפי שיקבע בחוזה ההתקשרות בין החברה המנהלת למינהל מקרקעי ישראל.

28. גבית הוצאות תכנון

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 20 שנה מיום אישורה.

29. מימוש התוכנית

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

30. חתימות:

חתימת מגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראלי

אין להגיש התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקעה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין החתימה זו פאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. למי כל הוצה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהי בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

26-06-2013

בזין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שדכש 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**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

בעלי הקרקע:

פרטיים

חתימת המתכננים:

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

משה מרגלית  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 ח.פ. 512201278  
 רח' רשב"א 16 ירושלים 97284  
 טל 8887990 פקס 8887991

רוגאל אדריכלים  
 רח' עובדי מדינה 6, תל אביב 6653522  
 טל: 03-5248806  
 פקס: 02-6738570  
 טל: 03-5248806 / ימ"ו 63416  
 פקס: 02-6738570

תאריך: יוני 2013  
3051-1