

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס. 2610שינוי מס. 93/79 לתכנית המתאר המקומית לירושליםהתוכן:

<u>עמוד</u>	<u>שם הסעיף</u>	<u>מספר</u>
2	שם התכנית	1
2	מסמכי התכנית	2
2	שטח התכנית ומקומה	3
2	גבול התכנית	4
2	מטרות התכנית	5
2	כפיפות התכנית	6
6,5,4,3	הוראות כלליות	7
7	הגדרות	8
8,7	פיתוח שטח	9
9,8	אזור מגורים	10
10	שטח למקומות מיוחדים (מוסדות דת)	11
10	שטח למקומות מיוחדים (מוסד)	12
10	שטח לבנייני ציבור	13
11,10	שטח עתיקנת (אתר ארכיאולוגי)	14
11	שטח ציבורי פתוח	15
11	שטח בית קברות	16
11	שטח לאכסנית נוער	17
11	שימושים מסחריים	18
11	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	19
11	שמירת ערכי נוף	20
12	בניינים לשימור	21
12	תחנת טרנספורמציה	22
12	דרכים	23
12	חניון אוטובוסים	24
12	חניה פרטית	25
12	הפקעה והעברת קרקע ע"ש העירייה	26
13	היטל השבחה	27
13	הערה	28
14	חתימות	29
15	אישורים	30

1. שם התכנית:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא "תכנית מס' 2610 שיבוי מספר 93/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים" (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) וכן 11 דפי הנחיות לבניה בכתב (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. שטח התכנית ומקומה:

התכנית משתרעת על פני שטח של כ-956 דונם הידוע ברבים כ-"עין-כרם". שטח התכנית נמצא בין קורדינאטות האורך 166/250 ו-164/750, לבין קורדינאטות הרוחב 131/125 ו-129/750. הכל על פי הגבולות בתשריט בקו כחול.

4. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

5. מטרות התכנית:

- (א) שיבוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ע"י שיבוי יעוד משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים.
- (ב) קביעת הוראות בעניינים הבאים:
- 1) קביעת יעודים של מקרקעין לאזורי מגורים, למקומות מיוחדים (מוסדות), לשטחי קייט ונופש, לשטחים לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
 - 2) שמירה על אופי האזור ע"י קביעת הוראות ארכיטקטוניות לפרטי בנין ולפתוח שטח.
 - 3) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - ג) קביעת אזורי תכנון וקביעת קיבולות בניה מכסימאליים לכל אזור תכנון.
 - ד) החייבת דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות.
 - ה) קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות אשר בהן יוגדרו התנאים הפיזיים והטביבתיים אשר לפיהן ישומר ויפותח הכפר תוך הגדרת נפחי הבניה המותרים.
 - ו) קביעת הוראות שימור האתרים הארכיאולוגיים ופתיחות הואדיות.

6. כפיפות התכנית:

על תכנית זו תחולבה ההוראות של תכנית המתאר המקומית (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 2610 זו.

7. הוראות כלליות:

הוראות פרק זה יחולו על כל האזורים שבתכנית, אלא אם כן יאמר במפורש אחרת.
 כל ההוראות הארכיטקטוניות שנקבעו בתכנית מתאר זו יחולו על כל יעודי הקרקע כולל מגורים, בניני ציבור, מקומות מיוחדים וכו'.

(א) תנאים למתן היתר בניה:

- (1) לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לאזורי התכנון כהגדרתן בחוק למעט תוספות בניה למבני מגורים קיימים.
- (2) תנאי להוצאת היתר בניה בכפוף לאמור בסעיף 7(א1) דלעיל הוא תכנית מדידה לצרכי רישום. כן יסומנו בתכנית המדידה קווי הבנין עם מידות המרווחים מגבולות המגרשים וסימון עצים וטרסות לשימור. פרק הזמן בין הכנת תכנית המדידה והגשת הבקשה לא יעלה על 6 חדשים.
- (3) כל בקשה להיתר בניה תוגש לבדיקה מוקדמת ולחתימה של מינהל מקרקעי ישראל, או מי שיוסמך שיפעל כבר-רשות מטעם מינהל מקרקעי ישראל.
 אין לראות בחתימת מינהל מקרקעי ישראל משום אישור הועדות הסטטוטוריות.
- (4) כל בקשה להיתר בניה תוכן ותוגש ע"י אדריכל רשום למעט תוספות למבני מגורים קיימים.
- (5) לכל בקשה יצורפו פרטי בנין בק.מ. 1:20 של פינות הבנין ופתחים אפיינים.

- (6) תנאי למתן היתרי בניה ליחידות דיור חדשות במגרשים החדשים, שאין בהם מבנה קיים כל שהוא, הוא התחלת ביצוע, בעין, של מערכת הביוב הכללית של השכונה.
 פתרון בעית הביוב לגבי בתים מבודדים יהיה להנחת דעת משרד הבריאות, דהיינו - לא בהכרח התחברות לקו הביוב.
 - (7) ראה טעיפים 10, 20 ו-23 (ה) להלן.
- (ב) חומר הבניה:

- חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים למעט מרפסות זיז (ראה הוראה (י"ד) בסעיף זה) יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסוהתת.
- (1) לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה, אבן שכבות או אבן פראית.
 - (2) סוג הסיתות: חאמי, טובזה או תלטיש נָקָר. בכל מקרה של שילוב שני סוגי סיתות, הסיתות הגס יותר יהיה התחתון. לא יותר סיתות תלטיש בלבד.
 - (3) קושי האבן: בכל מקרה לא יפחת מקושיה של אבן מסוג "מיזי הילרי".
 - (4) כיחול חאמי: לא יותר מ-5 ס"מ ולא פחות מ-1 ס"מ. כיחול אחר 1-2 ס"מ. לא יותר שימוש בכיחול "מסמרי". הכיחול בגוון האבן או בהיר ממנה.
 - (5) שיטת הבניה באבן תהיה במתכונת בניה האבן המסורתית.
 - (5) אבן הפינה בקיר אבן תהיה מינימום 15 ס"מ רוחב בתלקה הצר.

6) אבן הקודקוד (קופינג) של פתחי החלונות תהיה בעובי של 7 ס"מ ובעומק של 15 ס"מ לפחות. חשפי החלונות, אדנים וקשתות בחלקם הפנימי - סיתות מוטבה. דוגמאות ופרוט לאמור לעיל בנספח מס' 1 סעיף 1.

(ג) חזיתות:

בחזיתות הפונות למורד לא תותר שבירת קו חזית יותר מאשר 3 פעמים בשתי הקומות. מגבלה זו לא תחול בחזית הפונה למעלה ההר. דוגמאות ופרוט בנספח מס' 1 סעיף 2.

(ד) קווי הבנין:

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתכניות המפורטות והגדרת קווי הבנין בסעיף 7 דלעיל. דוגמאות לפרוט קווי הבנין ראה בנספח מס' 1, סעיף 3.

(ה) בסיס הבנין:

בסיס הבנין יבנה כמסד אטום ולא כקומת עמודים וגובהו לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים.

(ו) גובה הבנינים:

גובה רצפת בנין חדש ו/או תוספת אגף בין שתי קומות לבנין קיים (± 0.00) , יקבע לכל בנין בנפרד ויסומן בתשריטת התכניות המפורטות. הגובה המכסימלי של בנין כולל כרכוב-מעקה (למעט גובה המסתור לקולטי שמש) יהיה 7.00 מ' מעל ה- ± 0.00 לבנין בן שתי קומות ו-4.00 מ' מעל ה- ± 0.00 לבנין בן קומה אחת. במקרים בהם מוסיפים קומה על קומה קיימת, גובה הקומה החדשה לא יעלה על 3.0 מ' ובנוסף מעקה.

(ז) גגות:

- 1) כל גגות הבתים ביחידות זיור חדשות יהיו שטוחים או כליפתיים וירוצפו או יחופו בלוחות אבן או בחצץ. חיפוי הכיפות יעשה בנדבכי אבן גלבד, לא יותר זיפות גגות במשטח העליון של הגג.
- 2) בנית גגות רעפים תותר בשטח מוסדות ובניני ציבור באיזור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.
- 3) בנינים עם גגות רעפים שהיו קיימים במקום לעת הפקדת התכנית יוכלו להמשיך ולהתקיים ובתנאי שלא יוגבה רכס הגג ולא ישונה שיפועו.
- 4) גגות הבנויים מאסבסט או מחומר אחר יותר להחליף כגג רעפים ובתנאי שיהיו אלמנט עיצובי שתפקידו לקרות חלק מהבנין ושגובהו לא יחרוג מהגובה המותר עפ"י התכנית ובתנאי שהיתר הכניה יאושר ע"י הועדה המחוזית.

(ח) מרזבים:

כל המרזבים יהיו פנימיים.

(ט) גגונים:

חאסר בנית גגוני ז"ז מעל הכניסה למבנה. תותר כניסה מקורה ע"י הקומה העליונה לפי הפרוט בנספח מס' 1, סעיף לה'.

(י) כרכובים ומעקות על הגג:

במקרים בהם אין שימוש בגג לא יותר כרכוב-מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ.

במקרים בהם יש שימוש בגג ביניים של המבנה יותר כרכוב-מעקה בגובה עד 1.00 מ' מאבן או 40 ס"מ מעקה אבן ומעקה מסגרות עד גובה של 1.00 מ' מהמשטח העליון של המבנה. באזורי המסתור לקולט השמש תותר תוספת בהתאם לסעיף י"ב.

(י"א) ארובות:

יותר שימוש בארובות בתנאי שיבנו באבן לפי פרטים המופיעים בנספח מס' 1, סעיף 4.

(י"ב) מתקנים על הגג:

לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולט שמש אפקי, דוד אפקי, מיכל מים, אנטנות טלביזיה וזאת בכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית.

כל מתקן שיאושר, יוצב במסתור מבונה אשר גובהו לא יעלה על 1.50 מ' ואורכו 3.00 מ'. לצורך זה ניתן להוסיף 1.10 מ' לגובה הבנין המוגדר בסעיף 7 (ו').

יש להסדיר כל המתקנים על הגג בצורה מתואמת אשר תוצג בבקשה להיתר בניה. ראה פרוט ודוגמאות בנספח מס' 1, סעיף 5.

(י"ג.) פתחי המבנים:

פרטי הפתחים יותאמו לעקרונות הבניה המסורתית באבן.

(1) יחס רוחב לגובה לא פחות מ-2/3.

(2) בכל מבנה יותרו שני פתחים בלבד שרוחבם עולה על 90 ס"מ בכפוף לאמור בסעיף 7 (י"ג) דלעיל ובגודל שאינו עולה על 7 מ"ר ובלבד שיהיו בקומת הקרקע.

(3) שני פתחים צמודים יהיו מרוחקים זה מזה לפחות 35 ס"מ רוחב הנחצץ באבן.

דוגמאות לפתחים, קשתות, קבוצות פתחים, עבוד האבן בחשפים, ראה פרטים ודוגמאות בנספח מס' 1, סעיף 6.

(י"ד) מרפסות זיז:

תותר בניה של מרפסת זיז אחת לכל מבנה בתנאי שרוחבה לא יעלה על 1.50 מ' ואורכה לא יעלה על 3.00 מ'.
לא תותר בנית מרפסות זיז מעל דרך ומעל שביל להולכי רגל.
דוגמאות ופרטים ראה בנספח מס' 1, סעיף 7.

(ט"ו) מתקני תשתית:

במגרש חדש לא תותר כל צנרת על קרקעית וחיצונית (חשמל, טלפון, גז וכיוצ"ב).

(ט"ז) מתקני סולר וגז:

שילוב מיכלי סולר להסקה ובלוני גז יכול שיעשה ע"י יישום אחד הפתרונות כמפורט בנספח מס' 1, סעיף 8, ואשר יסומנו בבקשה להיתר הבניה.

(י"ז) השלמת בנינים:

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלא התיקף המורשה בהיתר הבניה.
מתן היתר הבניה לתוספת לבנין יותנה בתיקון ליקויים ובסילוק התוספות החריגות מבחינה ויזואלית, כפי שיפורט בנספח שיפוצים אשר יצורף לתכניות מפורטות או בהחלטת הועדה המקומית או המחוזית.
פרוט ודוגמאות בנספח מס' 1, סעיף 9.

(י"ח) רצף בניה:

ניתן לחרוג מרצף הבניה רק כאשר אין אפשרות פיזית להרחבת הדירה לשיפור תנאי הדיור ובכפוף למגבלות שטח הבניה שעפ"י התכנית ובתנאי שההיתר אושר ע"י הועדה המחוזית.

(י"ט) התאמת מבנה קיים:

הועדה לא חדרוש התאמת המבנה הקיים לעקרונות הבינוי של עין-כרם בעת בקשה לתוספת בניה שהיא בלתי משמעותית בנפחה לעומת הבנין הקיים (התוספת עצמה תהיה עפ"י עקרונות הבינוי של תכנית 2610) הוראה זו אינה חלה כאשר התוספת מהווה הרחבה משמעותית של הבנין הקיים. הנושא יהיה לשיקול דעתה של הועדה המקומית בהתאם לכל מקרה לגופו.

8. הגדרות:(א) קומה:

חלל פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גובהו האבכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה אינו קטן מ-2.5 מי ואינו עולה על 3.5 מי).

(ב) קו בנין מכסימום:

כהגדרת קו בנין בתכנית המתאר המקומית לירושלים.

(ג) קו בנין הכרח:

קו בנין מוחלט אשר מעטפת הבנין אינה יכולה לסגת ממנו או לעבור אותו, כל שינוי מהוראה זו יראה כסטיה נכרת כמשמעותה בחוק ובתקנות התכנון והבניה.

9. פיתוח שטח:(א) תכנית פיתוח שטח:

כל בקשה להיתר בניה תלויה בתכנית מדידה מצבית מבוססת על תשריט חלוקה כאמור בטעיף לא' 2, ובתכנית פיתוח שטח מפורטת בק.מ. 100:1. תכנית זו תכלול את כל הגבהים המוחלטים במגרש ביחס לגובה קרקע טבעי וביחס לגובה מוחלט של רצפת הבנין ותציין תכנית הקרקע.

כמו כן תכלול התכנית את כל הפרטים הבאים:

- 1) גבהים מוחלטים של הקרקע (גובה אבסולוטי).
- 2) קירות תומכים.
- 3) גדרות.
- 4) חניה על מגרש.
- 5) עצים לשימור.
- 6) עצים חדשים (על פי רשימת עצים מומלצים).
- 7) טרסות קיימות לשימור ושיפוץ.
- 8) מקום לשפיכת קרקע במגרש או מחוצה לו.
- 9) מתקן אשפה.

(ב) עבודות פיתוח שטח:

שינוי מפלט קרקע טבעית יוגבל לתוספת או הורדה של מכסימום 100 ס"מ פרט לחפירת יסודות וזאת בתנאי שעבודות אלו לא תפגענה בעצים קיימים לשימור, ו/או טרסות לשימור, ולא יגרמו לשפיכת קרקע או לפגיעה בעצים וטרסות גם מחוץ לתחומי המגרש.

(ג) עצים לשימור:

- 1) לא תותר עקירת עצים ללא רשיון.
- 2) עצים לשימור (יסומנו בתכניות מפורטות) אין לעקור כלל, ניש למנוע כל פעולות בניה או פיתוח שטח העלולים לסכנם.

- (3) כל עץ אשר איבד לשימור, באם יעקר לאחר קבלת רשיון, יוחלף בעץ חדש חצי בוגר.
- (4) בכל חלקה ינטעו עצים בשיעור של עץ לכל 50 מ"ר. העצים יופיעו בתכנית הבקשה להיתר בניה. מילוי סעיף זה מהווה תנאי להוצאת תעודת גמר בנין.

(ד) עצים חדשים:

העצים המומלצים לנטיעה בשטח הם כמפורט בנספח מס' 1, סעיף 10.

(ה) טרסות וקירות תמך:

תאסר הריסתן של טרסות קיימות אלא באישור רשויות התכנון. דוגמאות לבניית טרסות וקירות תמך ראה נספח מס' 1, סעיף 11.

(ו) מדרגות חוץ:

תבונה בהתאם להוראות הבאות:

- (1) מסותחות בטלע.
 - (2) אבן שכבות מינימום 8 ס"מ.
 - (3) אבן מסותחת.
- לא יותר שימוש במדרגות חוץ מטרצו, בטון או אבן פראית.

(ז) גדרות:

בגבולות מגרש בין שטח מגורים לשטח ציבורי, אשר בהם אין קירות תמך, תותר בניית גדרות אבן בגובה מירבי של 1.50 מ'. במקומות בהם מגרש המגורים נמוך מהשטח הציבורי, תיבנה בגבול המגרש גדר אבן בגובה 1.00 מ' בהתאם לדוגמאות ופרטים בנספח מס' 1, סעיף 12.

10. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין, הוא אזור מגורים לבניה כפרית, בו תותר בניית בנינים בני קומה אחת עד שתיים למגורים, כפי שיפורט בתכניות מפורטות.

בתכניות המפורטות יפורטו הנושאים הבאים:

(א) קביעת המגרשים לבנינים קיימים, הקצאת מגרשים לבניה חדשה, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבניני ציבור ודרכים פנימיות לתנועה מוגבלת של כלי רכב, כפי שיוגדר בתכניות הנ"ל.

(ב) מספר יחידות הדיור המירבי בכל אזור תכנון יהיה כמפורט בטבלה שלהלן. למרות האמור לעיל, מספר יחידות הדיור בכל תכנית מפורטת יקבע ע"י מוסדות התכנון לאחר שיוכח כי ניתן לכלול מספר זה תוך שמירה קפדנית על עקרונות האופי המיוחד ושמירה על המרקם הקיים, הקצאת השרותים העירוניים והתקנת דרכי גישה וחניות. מכל מקום, מס. יחידות הדיור החדשות בכל מחצת ממחצמי התכנית לא יעלה על המספר הקבוע לצידו בטבלה שבתכנון התכנית. אין קיצוץ בנושא יחידות הדיור בין מחצמי התכנון השונים.

טבלת שטחים ויחידות דיור

אזור תכנון	שטח בדונם	מס' יחידות דיור קיימות	מס' יחידות דיור חדשות	סה"כ מס' יחידות דיור מירבי
1	145.31	40	21	61
2	54.68	71	11	82
3	81.25	68	37	107
4	85.62	46	19	65
5	95.31	76	22	99
6	81.71	16	17	34
7	40.62	26	3	29
8	225.86	-	-	-
9	185.07	3	-	3
סה"כ	995.43	346	130	480

לא כולל אזור הבניה של מרכז הכפר שבו תותר תוספת של 8-10 יחיד חדשות (בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 14.6.83).

(ג) מודגש בזאת (בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 14.6.83) כי בכל מקום שהכנית זו שינתה את יעודם של שטחים משטח פתוח ציבורי (ע"פ חכנית המתאר) לאזור מגורים יהיו מיועדים למגורים כתנאי שכתכניות מפורטות יוכח שניתן יהיה לממש את עקרונות התכנית, להתקין דרכי גישה נאותות כולל אפשרות לבצעם בשטח לרבות התקנת מקומות חניה. ללא מילוי תנאי זה, יבוטל יעודם למגורים שע"פ הכנית זו ויעודם יקבע כשטח פתוח ציבורי.

(ד) שטח רצפות מירבי לבניה:

- שטח הרצפות המירבי לבניה לכל יחידת דיור במגרשים החדשים שיוקצו מכח התכניות המפורטות, לא יעלה על 190 מ"ר. שטח הרצפות המירבי לכל יחידת דיור קיימת יהיה בין 230-250 מ"ר בתנאי שגודל יחידת המגורים יהיה בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח (המגרש והמבנה) הכולל אפשרויות בניה בהתחשב בערכי הנוף, מגבלות גובה, שלא תהיה פגיעה ברווחת הדיור של שכנים ובתנאי שאין בתוספת הבניה משום הגדלת מס' יחידות דיור במגרש.
- סה"כ שטח הרצפות המירבי לבניה, כאמור לעיל, כולל כל שטח שבחגום קווי הבניה (כולל הרצפות מקורות, מרחפים, מחסות, חדר הסקה, מקלט, חדרי מדרגות מחושבים בכל קומה וקומה בנפרד וכיו"ב).
- בכל מקרה של סתירה בין שטח הרצפות המירבי לבניה לבין קווי הבנין שע"פ התכניות המפורטות, יהיה הכל לפי הנמוך יותר.
- בחשוב שטח הרצפות לבניה בבנינים קיימים, יחשב עובי קירות חיצוניים קיימים ב-40 ס"מ בלבד.
- בבנינים בהם מותרת חניה מקורה תותר תוספת של 15 מ"ר לשטח הרצפות המורכב.

11. שטח למקומות מיוחדים: (מוסדות דת)
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום ומותחם בקו חום כהה, הוא שטח למקומות מיוחדים (מוסדות דת), והשימוש בשטחים אלה הוא למוסדות דת בלבד. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלה הוא הפקדת ואישור תכנית מפורטת אשר תפרט את השימוש ותכלול נספח בינוי. שטח כנסית סט ג'והן (יווני אורתודוכסי) יועד למגורים ולמוסדות ויחולו עליו הוראות תכנית מתאר זו, בגין אזורים אלו.

12. שטח למקומות מיוחדים: (מוסד)
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום ומותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים ברקע התשריט, הוא שטח למקומות מיוחדים - מוסד - ובו נמצאת מדרשת מטה יהודה. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא הפקדה ואישור תכנית מפורטת כחוק אשר תפרט את השימוש ותכלול נספח בינוי. מודגש בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 14.6.83 שכל תוספת בניה בשטח אסור שתחרוג ממתכונת ומקנה המידה של הבניה בעין-כרם בכפוף לאישור של היתר הבניה ע"י הועדה המקומית נהנעדה המחוזית.

13. שטח לבניני ציבור:
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה, הם שטחים לבניני ציבור.

טבלת שטחים ושימושים

שטח בדונם (בקירוב)	תאור השימוש	אזור תכנון
0.900	מועדון	1
4.300	בית-ספר	2
0.800	גן-ילדים	
0.500	מסגד	
2.500	גן-ילדים מעון-יום בית-כנסת	5
9.000		סה"כ

14. שטח עתיקות:
 (אתר ארכיאולוגי):
 השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. מקום שהוכרז כשטח עתיקות ומקום בו מתגלות עתיקות, תהיה כל פעולה או עבודה, לרכות הריסה, טעונה (בנוסף לכל היתר שעל-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965) אישור של מנהל אגף העתיקות והמוזאונים, שבמשרד התרבות והחינוך, בהתאם לכל דין.

מתגלים ממצאים המעידים על הימצאות עתיקות בשטח, שהוצא לגביו היתר בניה, תופסק מיד הבניה או העבודה בשטח, ועל בעל הבקשה להיתר להודיע מיד למנהל אגף העתיקות הנ"ל.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הכו שטח ציבורי פתוח. תחולנה על שטח זה ההוראות הכלליות של תכנית המתאר.

15. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים שתי וערב בטוש ירוק, הוא שטח בית קברות.

16. שטח בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב המותחם בקו צהוב, הוא שטח לאכסנית נוער. על שטח זה תותר הרחבת השימוש הקיים בתנאי אישור תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי והמפרטת את דרכי הגישה, תנועה וכיו"ב.

17. שטח אכסנית נוער:

במרכז הכפר באזור תכנון מס. 2 יותרו שימושים מסחריים אשר לא יפגעו באופי הסביבה אך יאפשרו שרות לתושבים ולמבקרים (כגון) עדנאות לאמנים, בתי קפה, חנויות מזון).

18. שימושים מסחריים:

השטח המצוי בחוף תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

19. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

יוקם צוות משותף של העיריה וחברת "עריים" לפיקוח בעת העבודות בשטח (הן של בנית מבנים והן של התקנת הדרכים) ואשר תפקידו יהיו:

20. שמירת ערכי הנוף:

(א) שמירה שלא תהיה פגיעה באתרים הנופיים (טרסות, עצים וכו')

כולל ביקורת על שימוש מוגבל בכולדוזרים.

(ב) שמירה שהבניה תהיה עפ"י כל כללי ההיתר והתכנית כולל בדיקת סוג אבן, פתחים, כיחול וכו'.

(ג) שמירה על דרכי גישה נוחות לבנינים קיימים בעת עבודות הבניה בשטח.

(ד) בכל בקשה להיתר תהיה התחייבות לפינוי השפכים שיווצרו, צוות הפיקוח יהיה אחראי לפיקוח למילוי תנאי זה.

(ה) תנתן התחייבות משפטית לעת קבלת היתר הבניה שהפיצוצים יעשו במנות קטנות תחת פיקוח משרד העבודה, והבונה יהיה אחראי לבל ירסו הנוף, העצים וכו'.

הבנינים המסומנים בתכניות המפורטות בקווים אלכסוניים בטוש שחור הם בנינים לשימור. אין לעשות בהם כל שינוי בלי אשור רשויות התכנון. לא תותר הריסתם של מבנים לשימור. תוספות בניה יהיו בסגנון ובמרכיבים זהים לבנין הקיים לרבות סוג האבן, פיתוחה, גוונה, מרפסות, גדרות, פרזול ופרטים ארכיטקטוניים מיוחדים.

21. בנינים לשימור:

לא תותר תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנות הטרנספורמציה תיבנה ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו לפי היתרי בניה.

22. תחנת טרנספורמציה:

23. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן ע"ג התשריט.
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים קיימות ומאושרות.
 (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבות דרכים.
 (ג) הדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בטוש אדום, מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן ע"ג התשריט.
 (ד) דרך המקשרת את עין-כרם עם קרית-יובל הוא (כביש מס. 12) דרך לרכב פרטי בלבד. ביצוע הדרך מותנה בסגירת כביש מס. 1 לרכב כבד לכיוון מטה יהודה מערבה, ובשיפור הכביש.
 (ה) תנאי למכירת מגרשים חדשים ומתן היתרי בניה באותם מגרשים הוא ביצוע בעין של דרך הגישה לעין-כרם לרבות מדרכות. תנאי למתן היתר בניה לחניון האוטובוסים החדש הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח שתכלול פתרון נופי והתייחסות לבעיות סביבתיות ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

24. חניון אוטובוסים:

25. חניה פרטית:

מגרשים שיסומנו בתכניות המפורטות באות "ח" חייבים יהיו לכלול מקום חניה בשטח המגרש. יאסר ריצוף מקום החניה באספלט או בטון, תאסר בניה של מוסכים ומבני עזר לחניה. במגרשים המסומנים בתכניות המפורטות ב-"חב" תותר חניה בניה בשטח שאינו עולה על 15 מ"ר. פרזל ודוגמאות לחניה ראה בנספח 1, סעיף 13. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 - כפי שיפורט בתכניות המפורטות. כל ההפרשות לצרכי ציבור שמעל 40% יועברו לבעלות עיריית ירושלים בדרך של הסכמה ע"י בעלי הקרקע וללא פיצויים.

26. הפקעה והעברת קרקע על שם העיריה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא חיבתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. היטל השבחה:

הוראות התכנית חלות אך ורק בין אותם סימנים או פרטים אשר ניתן להם זיהוי במקרא שבתשריט ע"י ציון הסימן (*);
 ציונים המופיעים במקרא שבתשריט ואינם מסומנים ע"י הסימון (*). אינם חלים ואינם מחייחים לתכנית.

28. הערה:

על השטחים החחומים בתשריט בקו מרוסק (קו נקודה קו) בצבע סגול והמסומנים באותיות א'-ט' חלות ההוראות הבאות:
 1. נקודה א': גגות המבנים לא יעברו מעל מפלס הכביש.
 2. נקודה ב': להשאיר מיפתח נוף, מפלס הגגות יהיו מתחת לפני הכביש.
 3. נקודה ג': תותר בנית שני מבנים.
 4. נקודה ד': מגרש החניה יהיה נמוך ממפלס הכביש. יש להשאיר את העצים.
 5. נקודה ה': תותר בניה בקומה אחת.
 6. נקודה ו': להשאיר מיפתח לנוף בשטח ציבורי פתוח בן 20 מ' לאורך הרחוב, ולכוון מערב 15 מ' עומק. תותר בניה בחלק המערבי הנמוך, בתנאי שגגות המבנים יהיו מתחת לפני הרחוב.
 7. נקודה ז': מחציתו העליון של השטח יהיה ציבורי פתוח. במחצית התחתונה תותר בנית קומה אחת.
 8. נקודה ח': תותר בניה כך שגובה הגגות לא יעלה על מפלס הכביש לאורך כל הקטע.
 9. נקודה ט': יש להשאיר מיפתח נוף. הבניה תותר, פרט לקטע הצמוד לשביל המשמש לטיולים.

28א'. החלטת הועדה המחוזית מיום 22.2.85 למתן חוקף לתכנית לאור הערות שר הפנים עפ"י סעיף 134ב' לחוק התכנון והבניה:

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

29. יחידות:

רח' בן-יהודה 34, ירושלים מיקוד 94583

טל' 02-224121

אין לנו החיובות שרשומה להצטרף לחשבון המס הכספי של החברה כמפורט לעיל
 רשומה ודבריו המפורטים
 החיובות הוצגו לבעלי המניות בלשכתנו בלשכתנו ברח' בן-יהודה 34 כדי להקנות כל זכות
 ליוזם החיובות א. כנה בעל המניות המפורטת כל עוד לא
 הוצגה זהו החשבון שלנו החשבון המפורט בעמוד 2 והן החיובות זכ
 ביום בעקבות השמירה כל בעל זכות המניות והוא כל רשות
 מוסמכת לפי כל החוק וכל דין
 לשם כך נשקף במסגרת חשבון המניות של החברה או
 בבין השטח המפורט לעיל על ידינו או
 והחברה בעיקר המפורט לעיל על ידינו או
 הפירוט ע"י מי יזכיר האומר לפי כל דין המפורט בסכמת ו/או על
 כל זכות אחרת המפורטת לעיל לפי כל דין המפורט בסכמת ו/או על
 החיובות ביוזמה אך ח"ג המפורטת בסכמת המפורטת

תאריך 2.9.84

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

מגיש התכנית: "ערים" - חברה לפיתוח עירוני

רח' יפו 169, י-ם. טל' 534152

מיקוד 94382

חברה לפיתוח עירוני

המתכנן: רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים

א. רחמימוב, ד. גוגנהיים, א. בלון

רח' גכון 21, ימין משה, ירושלים

טל' 02-232682. מיקוד 94110

החברה לפיתוח עירוני
 רח' יפו 169, י-ם. טל' 534152
 ירושלים מיקוד 94110
 9.2.84

.30 אישורים:

התאגדות תעסוקה - 1963

אשור תכניה

הועדה המיוחדת להכנות ולכניה
 החליטה בישיבתה מיום 14.7.83, 5.7.83
 לאשר תכנית זו שבמספרה 2/83, 422/83

ממונה על הכנות

ניר הועדה

