

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' במ/4748'  
שינוי 29/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי 1/95 לתכניות מס' 4748, 2820, 1721, 1721 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' במ/4748'  
שינוי 29/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי 1/95 לתכניות מס' 4748, 2820, 1721, 1721 א'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית);  
גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט);  
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1);  
11X3 גליונות בינוי המתחמים בקנ"מ 1:250 (3 מפלסים למתחם)  
(להלן: נספח מס' 2);  
12 חתכים דרך צירי הכבישים, בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3);  
נספח חניה בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 4).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ-262 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת תלפיות. השטח הידוע כשטחי מטעי קיבוץ רמת רחל,  
בין רח' ביתר, רח' דניאל ינובסקי (כביש הרכס) ורח' העסקן.

גוש 30113 - חלקה 9 (חלק); גוש 30114 - חלקה 62; גוש 30115 - חלקה 91,  
גוש 30117 - חלקה 91 (חלק); גוש 30118 - חלקה 1 (חלק), 64 (חלק);  
גוש 30136 - חלקה 2 (חלק), 3 (חלק), 4; גוש 30152 - חלקה 5, 6 (חלק),  
7 (חלק), 14 (חלק), 15, 16 (חלק); גוש 30177 - חלקה 1, 2, 3 (חלק), 5 (חלק),  
8 (חלק), 9, 10, 11, 12, 13 (חלק), 16 (חלק), 17 (חלק);  
גוש 30178 - חלקה 1, 2, 3, 4, 5 (חלק), 6, 7, 8, 9, 10 (חלק), 11, 12, 13,  
14 (חלק), 15 (חלק); 44 (חלק), 45 (חלק), 46 (חלק), 56 (חלק), 57;  
גוש 30179 - חלקה 1, 2

שטח בין קואורדינטות אורך: 171.250 - 171.750  
לבין קואורדינטות רוחב: 128.250 - 129.125

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע, כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבנייני ציבור, לדרך, למוסד, לשטח למסוף אוטובוסים ולשטח לתחנת טרנספורמציה.

2. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח למסוף אוטובוסים.

3. שינוי יעוד שטח, משטח לבנין ציבורי, משטח פתוח ציבורי, מאזור מגורים, משטח לשירותי תיירות, בידור וספורט ומשטח למלונאות לדרך.

(ב) קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים ובנייני ציבור בשטח התכנית, בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת הוראות בינוי, לרבות מספר הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, מספר יחידות הדיור המירבי ושטחי הבניה המירביים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.

(ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים המיועדים לבנייני ציבור.

(ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ו) קביעת הוראות פיתוח, לרבות בשטחים המיועדים לבניה, בשטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים.

(ז) קביעת מערך הדרכים בשטח התכנית, תוך התווית דרכים חדשות, ביטול קטע מדרך קיימת/מאושרת והרחבת דרכים קיימות/מאושרות.

(ח) קביעת הוראות לביצוע החניה הפרטית/הציבורית בשטח התכנית.

(ט) קביעת הוראות להקמת מסוף אוטובוסים בשטח התכנית.

(י) קביעת הוראות להקמת מבנה למוסד בשטח התכנית.

(יא) קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור ושטחים עם זכות מעבר לדיירי מתחם.

(יב) קביעת חזית מסחרית.

(יג) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות החוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות החוראות שבתכנית מס' 4748 והחוראות שבתכנית מס' במ/4748' זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט והן בנספח הבינוי, (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים ובתכנית מס' 4748, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הקמת בנייני מגורים בשטחי מגרשים חדשים מס' 1-59, 61-74 (כולל), בהתאם למפורט בהוראות שלהלן.
- (ב) הבינוי יהא כמפורט בנספח מס' 1. מפלסי ה-0.00 ומספר הקומות המירבי, יהיו כמפורט בנספח מס' 1. יחד עם זאת, תותר סטייה של עד 1.5 מ' + מהנתונים המפורטים בנספח כאמור, לעת אישור תכנית הבינוי והפיתוח בכל מתחם, כאמור בסעיף (יח) 1 להלן, או לעת מתן היתרי בניה בשטח.
- (ג) הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לנספח הבינוי. אולם, הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים בבינוי ובפיתוח, ובתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.
- (ד) שטחי הבניה המירביים, מספר יחידות הדיור המירבי ומספר הקומות המירבי בכל מגרש, יהיו בהתאם לטבלת היקף הבניה למגורים, כמפורט להלן:

טבלת אזוריים וטבלת חלוקה חדשה למגרשים

מס' מתחם	מס' מגרש	שימושים עיקריים	חלקי שירות סה"כ	מס' יח"ד מירבי	מס' יח"ד קטנות*	מס' קומות מירבי
א	1	1,065	200	11	3	4-3
א	2	800	165	12	10	3
א	3	1,065	200	11	3	4-3
א	4	1,470	225	15	4	5
א	5	1,470	225	15	4	5
א	6	1,790	350	18	4	6
א	7	3,485	600	30	10	8
סה"כ מת'א		11,145	1,965	112	38	
ב	7א	3,485	600	30	10	8
ב	8	1,065	200	11	3	4-3
ב	9	560	100	6	2	3
ב	10	560	100	6	2	3
ב	11 א	1,065	200	11	3	4-3
ב	12	1,470	225	15	4	5
ב	13	1,470	225	15	4	5
ב	14	3,485	600	30	10	8
סה"כ מת'ב		13,160	2,250	124	38	
ב	14א	3,485	600	30	10	8
ב	15 א	1,065	200	11	3	4-3
ב	16	800	165	12	10	3
ב	17	1,065	200	11	3	4-3
ב	18	1,470	225	15	4	5
ב	19	1,470	225	15	4	5
ב	20	3,485	600	30	10	8
סה"כ מת'ב		12,840	2,215	124	44	

(\* מספר מירבי של יח"ד קטנות, כפוף לסעיפים 9(ז)(ח)

מס' קומות מירבי	מס' יח"ד קטנות*	מס' יח"ד מירבי	שטחי בניה מירביים (במ"ר)			מס' מנרש	מס' מתחם
			סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים		
8	10	30	4,085	600	3,485	20 א	ג
4-3	3	11	1,265	200	1,065	21 א	ג
3	10	12	965	165	800	22	ג
4-3	3	11	1,265	200	1,065	23	ג
5	4	15	1,695	225	1,470	24	ג
5	3	12	1,340	230	1,110	25	ג
5	3	12	1,340	230	1,110	26	ג
5	3	12	1,340	230	1,110	59	ג
8-6	15	63	9,215	1,605	7,610	27 א	ג
	54	178	22,510	3,685	18,825		סה"כ מת'ג
6	4	18	2,140	350	1,790	28	ד
5	4	15	1,695	225	1,470	29	ד
5	4	15	1,695	225	1,470	30	ד
4	6	11	1,110	200	910	31	ד
4	12	14	1,300	210	1,090	32	ד
4	3	11	1,265	200	1,065	33	ד
5	4	15	1,695	225	1,470	34	ד
5	4	15	1,695	225	1,470	35	ד
8	20	60	8,170	1,200	6,970	36 א	ד
	61	174	20,765	3,060	17,705		סה"כ מת'ד

(\* מספר מירבי של יח"ד קטנות, כפוף לסעיפים 9(ז)(ח)

מס' קומות מירבי	מס' יח"ד קטנות*	מס' יח"ד מירבי	סה"כ	שטחי בניה מירביים (במ"ר) חלקי שירות	שימושים עיקריים	מס' מגרש	מס' מתחם
5	4	15	1,695	225	1,470	37	ה
5	4	15	1,695	225	1,470	38	ה
4	3	11	1,265	200	1,065	39	ה
4	12	14	1,300	210	1,090	40	ה
4	3	11	1,265	200	1,065	41	ה
5	4	15	1,695	225	1,470	42	ה
5	4	15	1,695	225	1,470	43	ה
	34	96	10,610	1,510	9,100		סה"כ מת'ה
8	20	60	8,170	1,200	6,970	44	ו
5	4	15	1,695	225	1,470	45	ו
5	4	15	1,695	225	1,470	46	ו
4	3	11	1,265	200	1,065	47	ו
4	12	14	1,300	210	1,090	48	ו
5-4	4	13	1,470	210	1,260	49	ו
5	4	15	1,695	225	1,470	50	ו
5	4	15	1,695	225	1,470	51	ו
	55	158	18,985	2,720	16,265		סה"כ מת'ו
8	10	30	4,085	600	3,485	52	ז
5	8	14	1,450	210	1,240	53	ז
5	8	14	1,450	210	1,240	54	ז
5-4	4	12	1,440	205	1,235	55	ז
5-4	3	13	1,470	210	1,260	56	ז
5	3	12	1,180	230	950	57	ז
5	3	12	1,180	230	950	58	ז
	39	107	12,255	1,895	10,360		סה"כ מת'ז

(\* ) מספר מירבי של יח"ד קטנות, כפוף לסעיפים 9(ז)(ח)

מס' קומות מירבי	מס' יח"ד קטנות*	מס' יח"ד מירבי	סה"כ	שטחי בניה מירביים (במ"ר) חלקי שירות	שימושים עיקריים	מס' מגרש	מס' מתחם
4	3	11	1,160	200	960	61	ח
	3	11	1,160	200	960		סה"כ מת'ח
5	5	16	1,760	360	1,400	62	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	63	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	64	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	65	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	66	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	67	ט
5	5	20	2,640	520	2,120	68	ט
	35	116	13,200	2,680	10,520		סה"כ מת'ט
5	5	20	2,640	520	2,120	69	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	70	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	71	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	72	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	73	ט
5	5	16	1,760	360	1,400	74	ט
	30	100	11,440	2,320	9,120		סה"כ מת'ט
	431	1,300	154,500	24,500	130,000		סה"כ מגורים

הערות לטבלה

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניה מקורה/תת-קרקעית (כולל מעברים תת-קרקעיים למבנים), בהתאם לדרישות החניה שתהיינה לעת מתן היתרי בניה בשטח.
  - שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון וחבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (\* מספר מירבי של יח"ד קטנות, כפוף לסעיפים 9(ז)(ח)

(ה) קווי הבנין המירביים בכל אחד ממגרשי הבניה המיועדים למגורים, יהיו כמפורט להלן:

קו בנין קדמי 5.0 מ'  
קו בנין אחורי 5.0 מ'  
קווי בנין צדדיים 3.0 מ'

למרות האמור לעיל, במגרשים מס' 11, 15, 27 יותר קו בנין קדמי וצדדי אפס, מגרש 36 קו בנין צדדי (דרום) אפס ובמגרש מס' 21 יותר קו בנין קדמי 4 מ'. לצורך הקמת חניה תת-קרקעית, יותרו קווי בנין אפס בכל המגרשים.

(ו) מודגש בזאת, כי שטחם של 30% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם, לא יעלה על 85 מ"ר.

(ז) ניתן יהיה, במסגרת אישור תכנית הבינוי והפיתוח למתחם שלם, כאמור בסעיף (יט) 1 להלן, להעביר שטחי בניה ויחידות דיור ממגרש למגרש בתוך גבולות המתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה בכל מתחם, מקווי הבנין המירביים בכל מגרש וממספר הקומות המירבי בכל מגרש שנקבעו בתכנית זו.

(ח) מודגש בזאת, כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירבי, תחול החוראה המגבילה יותר.

(ט) תותר בניית מחסנים בהתאם להוראות הבאות:

1) מחסן ייבנה במרתף באופן, שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מריצפת המחסן ועד תקרתו, ובמפלס החיצוני, לא יעלה גובה תקרת המחסן מעל 1.20 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי.

2) שטחו של המחסן לא יעלה על 12.0 מ"ר.

3) מספר המחסנים בבנין לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבנין.

4) כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבנין.

(י) תותר בניה חניה תת-קרקעית בהתאם להוראות הבאות:

1) גובה החניה יהיה ב-70% משטח החניה 2.20 מ' נטו ו-30% מהשטח גבוה יותר, ובלבד שיוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי הדבר נובע מתכנון רמפות החניה, או מצרכי תכנון או מתן שירותים, כגון, רכב שירות, תחנת טרנספורמציה וכו'.

2) גובה תקרת קומת חניה תת-קרקעית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי.



(יא) לא תותר הקמת בניינים מתחת לקו גובה 730, מלבד הקמת ביתני שירות בשטחי מגרש חדש 153 בשטח, שלא יעלו על 30 מ"ר לביתן, ובכפוף לאישור רשויות התכנון.

(יב) אורך חזית רציפה של בנין לא יעלה על 35 מ' מעל פני הקרקע חסופיים בכל המתחמים, פרט לבניינים שגובלים בשדרה המרכזית, מגרשים מס' 7,7, 14,14, א', 20,20, 27, 36, 44, 52, שבחם אורך חזית רציפה של בנין, לא יעלה על 85 מטר.

(יג) בדופן המערבית של מגרש מס' 170, יוקם קיר בגובה שלא יקטן מ-3 מטר ממפלס חניון האוטובוסים, למיסוך אקוסטי כלפי מסוף האוטובוסים.

(יד) הוראות בניה:

1. קירותיהם החיצוניים של הבניינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
3. גדרות וקירות תמך ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.
4. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, וחצלע הארוכה תהיה כפולה באורכה מהצלע הקצרה.
5. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות).
6. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
7. עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
8. כל כיחול יהיה בחיר מגוון האבן או בגוון האבן.
9. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8.0 ס"מ לפחות ובסיתות זחה לסיתות המעקה או הגדר.
10. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית, בין הייתר, למעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש, וכיוצ"ב.
11. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס 1980.

(טו) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע, הם שטחים עם זכות מעבר לציבור, ללא מגבלת זמן ושימוש. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי הבקשה להיתר, בשטח המגרש שבתחומו זכות המעבר כאמור, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש.

(טז) השטחים המסומנים בתשריט בקווי שתי וערב אלכסוניים, הם שטחים עם זכות מעבר משותפת לדיירי המתחם, ללא מגבלת זמן ושימוש. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש שבתחומו זכות המעבר כאמור, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש.

(יז) על מנת לשמור על האופי הארכיטקטוני של הפיתוח, יותר ניקוז עילי ממגרש למגרש.

(יח) תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון במתחם, תצורף תכנית פיתוח למתחם שלם, הכולל את המגרש כאמור, לאישור הוועדה המקומית. גבולות המתחם ומספרו יהיו, כמסומן בתשריט בקו מקוטע שחור עם אות עברית. תכנית הפיתוח כאמור, תהא מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, ותיערך על ידי אדריכל רשוי, בק.מ. שלא יפחת מ-1:500.  
תכנית הפיתוח כאמור, תכלול בין היתר, את הפרטים הבאים:  
העמדת הבניינים במתחם, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, קירות תמך, טרסות, מערך החניה, חתכים, חזיתות רחוב וכדומה, הכל כדרישת הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא, הגשת תכנון מפורט של כל רשת הביוב של השכונה לאישור אגף הביוב והבטחת חיבורה של השכונה למערכת הביוב העירונית. לא יוזרמו שפכים לצד מזרח, ועד הקמת קו ביוב מאסף מזרחי בירושלים, יותר קו סניקה שיעביר כל השפכים למאסף המערבי. חלקה הדרומי של השכונה יחובר לרשת הביוב שתוקם לכיוון דרום מזרח. חלקה הצפוני של השכונה יחובר לרשת הביוב שתוקם לכיוון צפון מערב.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא, הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית לאישור אגף הדרכים.  
התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תנוחת הכבישים, מפלסי בינוי ופיתוח בהם ובשטחים הגובלים בהם, חתכי אורך וחתכי רוחב, הכל כדרישת אגף הדרכים.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא, תיאום עם אגף המים בדבר תכנון רשת המים העירונית בשטח התכנית.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא, תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת מבני שנאים/חדרי מיתוג בשטח התכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בשטח התכנית הוא, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום המגרש כאמור, ושל פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים ושל הדרכים הגובלים בו, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  
הכל בהתאמה לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו, כולל ציון חומרי הגמר ופרטים אחרים המופיעים בתכנית הבינוי.  
התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, פירוט מפלסי פיתוח, קירות תמך (מיקומם, גובהם וצורתם), טרסות, מתקני משחקים, תאורה, גינון, ריצוף, נטיעת עצים, מערכת השקיה וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע פיתוח השטח בפועל, הן בתחומי המגרש המיועד לבניה, והן בתחומי השטחים הפתוחים הציבוריים והדרכים הגובלות בו, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות וחיבורם למערכת החשקיה, יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר במגרש המיועד לבניה ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.  
לא ינתן טופס 4 לבנין, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח המגרש ובשטחים הגובלים בו כאמור, לחנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר, לרבות שיקום נופי כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין ומעמורות עפר, כיסוי שטחים באדמת גן, גינון וכדומה.  
אחזקת השטח שבתחום המגרש המיועד לבניה, תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  
אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים, תהא באחריות ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר במגרש המיועד לבניה והגובל בהם, וזאת במשך שנה מיום מתן טופס 4. לאחר תום השנה כאמור, תהא אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים בידי עיריית ירושלים.

7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא, הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה אליו, של החניה הפרטית שבתחומו, של החניה הציבורית שבתחום הדרך הציבורית המצרנית לו, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4, אלא לאחר ביצוע כביש הגישה למגרש הבניה במלואו ובשלימותו, ולאחר התקנת מקומות החניה הנדרשים על פי התקן, להנחת דעת מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא, תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח.
10. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא, תיאום עם רשות העתיקות. בכל מקרה של גילוי עתיקות, יש להודיע מיידית לרשות העתיקות, ולפעול כמתחייב מחוק העתיקות תשל"ח 1978.
11. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא, תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:
  - א. מניעת דרדרת ושפכי עפר:  
לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה, אלא לאחר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת דרדרת עפר (הקמת קירות תמך, הקמת טרסות, וכדומה), והפעולות שיש לנקוט לשם סילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר מוסכם על עירית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. אין בשום מקרה, לשפוך עודפי עפר אל מעבר לגבולות מגרשי הבניה ולהבטחת האמור לעיל, ייבנו קירות התמך והגדרות והטרסות קודם התחלת עבודות הבניה/החפירה בשטח המגרש. להבטחת ביצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר, ערבות כספית בסכום שייקבע על ידי עירית ירושלים, כתנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח המגרש, שתשוחרר לאחר ביצוע כל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה.
  - ב. מניעת אבק בעת הבניה:  
כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכדומה), יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה, הכל בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
  - ג. ראה סעיף 13(ה) להלן.
  - ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 75, הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר מניעת מפגעים לבנין המגורים ממסוף, האוטובוסים הסמוך.
12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא, הגשת התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, לפיה מתחייבים בעלי הקרקע לפלס את שטחי המגרשים המיועדים לצרכי ציבור ולנקום, על חשבונם, בהתאם לדרישות ולשלבי הביצוע שייקבעו על-ידי עירית ירושלים.
13. ראה סעיפים 9(טו)(טז) לעיל.
14. ראה סעיפים 17, 18 להלן.

10. שטחים לבניני ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים, שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי בכל מגרש המיועד לבנין ציבורי, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר מגרש	שטחי בניה מירביים (במ"ר) שימושים עיקריים   חלקי שירות   סה"כ	מס' קומות מירבי	השימושים המותרים
ב. בניני ציבור			
100	150	2	בית כנסת + מקווה
101	200	1	גן ילדים
102	100	1	מעון
103	1,800	3	מבנה רב-תכליתי
104	200	1	גן ילדים
105	200	1	גן ילדים
106	2,500	4	יסודי ממלכתי דתי
107	2,500	4	בי"ס יסודי ממלכתי
108	720	3	חינוך מיוחד
109	100	1	מעון
110	200	1	גן ילדים
111	200	1	גן ילדים
סה"כ	8,970		10,920

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- (ב) הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1.  
מפלסי הבניה המירביים ומפלסי ה-0.00 יהיו כמפורט בנספח מס' 1.  
הוועדה המקומית רשאית להתיר שינוי של עד 1.0 מ' + מהנתונים המפורטים  
בנספח כאמור לעת מתן היתר הבניה בשטח, ובלבד שלא יהיה שינוי במגבלת  
קווי הבנין, במגבלת שטחי הבניה המירביים ובמגבלת מספר הקומות המירבי  
המפורטים לעיל ולהלן.
- (ג) קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:  
קו בנין קדמי 5.0 מ'  
קו בנין אחורי 5.0 מ'  
קווי בנין צדדיים 3.0 מ'
- (ד) מודגש בזאת, כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים,  
מספר הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים וגובה הבניה המירבי,  
תחול ההוראה המגבילה יותר.
- (ה) הוראות בניה - ראה סעיף 9(יד) לעיל.
- (ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח - ראה סעיף 9(יח) לעיל.
- (ז) השטחים המיועדים לבניני ציבור יפולסו וינוקזו על ידי בעלי הקרקע  
של המגרשים המיועדים למגורים ועל חשבונם. ראה סעיף 9(יח) 12 לעיל.

11. חזית מסחרית

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול, היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה  
ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר  
לירושלים, שילוט התש"ס - 1980.

12. שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בכתום מתוחם בחום כהה, ישמש למוסד.  
זכויות הבניה והשימושים חמותרים בו, ייקבעו בתכנית המפורטת.

13. שטחים פתוחים ציבוריים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות  
על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים  
וכן ההוראה הבאה:  
(א) ראה סעיף 9(יח) 6 לעיל.

14. שטח למסוף אוטובוסים

השטח הצבוע בתשריט בקווים אדום ואפור לסירוגין, הוא שטח לחקמת מסוף  
אוטובוסים, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) השימושים שיוותרו בשטח זה הינם שימושים הנדרשים לתפעול של מסוף אוטובוסים עירוני, למעט מתקנים הנדרשים לשם טיפול ותחזוק אוטובוסים.
- (ב) תותר הקמת ביתן שירות לנהגים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, ובכפוף לאישור רשויות התכנון, בהתאם להוראות החוק.
- (ג) כחלק בלתי נפרד מהקמת המסוף, יבוצע קיר אקוסטי בגובה שלא יקטן מ-3.0 מ', בגבולות המגרש מצפון, ממזרח (למעט הכניסה), ממערב ומדרום, למניעת מפגעי רעש השטחים המצרניים לו. כל הקירות האקוסטיים יתוכננו כך שיכוסו בצמחיה.
- (ד) הוראות להפעלת מסוף האוטובוסים:
1. האוטובוסים העומדים במסוף לא יפעילו את מנועיהם במצב סרק יותר מ-5 דקות.
  2. במקום יותקן שקע תלת-פאזי, לצורך חיבור המזגן בעת מנוחת הנהג.
- (ה) תנאי לקבלת היתר בניה למסוף הוא, תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

15. חניה פרטית

- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין שיוקם בשטח מגרש.
- (ב) החניה הפרטית תינתן בתחום המגרשים ותהא תת-קרקעית.
1. דרישות החניה למגורים תהיינה כדלהלן:  
לכל יחידת דיור ששטחה מתחת ל-75 מ"ר - מקום חניה אחד.  
לכל יחידת דיור ששטחה 75 מ"ר ומעלה - שני מקומות חניה.
  2. דרישות החניה לשימושים מסחריים תהיינה כדלהלן:  
לכל 25 מ"ר שטחים עיקריים - מקום חניה אחד.  
לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) שטחים עיקריים - מקום חניה תפעולי אחד.
- (ג) בתחום הדרכים הציבוריות, תנתן חניה ציבורית נוספת עבור 20% מדרישות החניה עבור יחידות הדיור. החניה הזו תהא בלתי נספרת.
- (ד) החניה הנדרשת לבנייני הציבור תנתן בתחומי המגרשים, כאמור.

16. דרכים

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים על דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (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) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

(ה) ראה סעיפים 9 (יח) 3, 6, 7 לעיל.

17. ה פ ק ע ה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

18. ביצוע התכנית

לאחר אישור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה

(א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן, תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

20. תחנת שנאים

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה, הם שטחים לחקמת תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(ב) לא תותר חקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בניינים, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר חקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

22. קולטי שמש על הגג

בשטח התכנית אסורה התקנת דודי שמש. הוראה זו תכלל בהתאם לענין, בחוזי המכירה של הדירות בתחום התכנית.

23. מ ז ג נ י ס

בכל היתר בניה שיוגש, יש לחראות את הפתרון שנבחר למתקני מיזוג אוויר מפוצלים, כך שיחיו מוסתרים מחזית הרחוב, להנחת דעת מהנדס העיר ירושלים.

24. ת ש ת י ת

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין, יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים בעלי הזכויות במקרקעין, לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס מס' 4.

25. תוקף התכנית

תחילת ביצוע התכנית, תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור על פי התכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו הוויית מתואמה עם רשויות התכנון המוסמכות. החיימתנו הינה לגרום תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתהם עמנו הסכם מהתאים בנינו, ואין החיימתנו זו באה בלקום עמנו הסכם בעל זכות בשטח הדרוש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיימתנו על התכנית, בקרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויהיו על המימון לבטלו כגיל הפקדו ע"י כל שרשם אמתנו על פיו זמנית. כלשהו בשטח, ו/או-על כל זכות אחרת הנוגעת להסכם הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שבו התיימתנו ניתנת או רק כנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל  
בן-יהודה 34, ירושלים  
טל. 02-254121

יוזם ומגיש התכנית

הרשות לפיתוח ירושלים -  
מנהל הרשות לפיתוח ירושלים  
כיכר העיר 4, ירושלים 91322  
טל. 02-297627

קיבוץ רמת רחל

ד"נ צפון יהודה 90900  
טל. 02-702975

המתכנן

זאב שיינברג, אדריכל  
שמאי 5, ירושלים 94631  
טל. 02-257143

הרשות לפיתוח ירושלים  
ת.ד. 32226, ירושלים 91322

קבוץ  
רמת רחל

ז. שיינברג, אדריכל  
רח' שמואל, ירושלים 94631  
טלפונים: 227143 - 257143

משרד התכנון והבניה (המנהל הכללי) תשנ"ו 1996  
חוק תכנון ובניה (הצו) תשנ"ו 1996  
מס' 1948  
הועדה לבנייה ולתכנון (מנהל)  
החלטת הוועדה: 7-196  
תאריך: 23 JUN 1996

תאריך: 23 JUN 1996

עמליה אברמוביץ  
ס/אדריכל מוזיו  
מחוז ירושלים