

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 5053
שכונת "הר חומה"
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית : (1)

תכנית זו תקרא, תכנית מספר 5053 - תכנית המתאר לשכונת "הר חומה" (להלן : "התכנית"). התכנית מהווה שינוי תכנית מתאר מקומית.

מסמכי התכנית : (2)

התכנית כוללת 13 דפי הודאות בכתב (להלן : "הודאות התכנית"), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:5000 (להלן : "התשריט").

כמו-כן, כוללת התכנית חוברת ובה 55 דפים המהווים נספח מנחה לעקרונות עיצוב ובינוי השכונה (להלן : "נספח מספר 1").

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בשלמותה.

גבולות התכנית : (3)

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית : (4)

כ- 1,992.30 דונם.

מקום התכנית : (5)

ירושלים, השטח הידוע כ-"הר חומה" שבדרום מזרח ירושלים, בקירבת גבול השיפוט של העיר; שטח מדרום לשכונת צור באחר ולקיבוץ רמת רחל.

גוש 30291, חלקה 20, חלק מחלקות 13, 15.

גוש 30292, חלק מחלקות 1, 2.

גוש 30297, חלקות 12, 15, 11, 10 וחלק מחלקות 14, 13, 9, 8, 7, 3.

שטח בין קואורדינטות אורך 172,250 - 169,500.

לבין קואורדינטות רוחב 127,500 - 124,400.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית :

(6)

(א) קביעת מערך יעודי הקרקע לשכונת הר חומה כמפורט להלן :
אזור מגורים, אזור תעסוקה, אזור מסחרי מיוחד, שטחי
מוסדות ובנייני ציבור, שטח למוסדות למלונאות ולמגורים,
שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים פתוחים ציבוריים
מיוחדים, שטחי נוף פתוח ושטחים למתקנים הנדסיים.

(ב) קביעת תוואי דרכי הגישה הראשיות לשכונה וחיבורן למערך
הדרכים העירוניות הראשיות, קביעת מערכת הדרכים
הראשיות בתוך השכונה וביטול קטעי דרכים קיימות.

(ג) קביעת מתחמים לתכנון מפורט.

(ד) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבנים לביצועם.

(ה) קביעת הוראות בינוי ועיצוב להקמת השכונה.

(ו) קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בשכונה ל-6,500 יחידות
דיור.

(ז) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

כפיפות לתכנית :

(7)

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית
לירושלים (להלן : "תכנית המתאר"), לרבות השינויים שאושרו
לה מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 5053 זו.

הוראות התכנית :

(8)

הוראותיה של תכנית זו מצטרפות, מכל האמור ומכל המצויין, הן
בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא
פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא
שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות
ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

מתחם לתכנון מפורט :

(9)

השטחים המותחמים בתשריט בקו שחור מקוטע ומסומנים באות
לטינית הם מתחמים לתכנון מפורט וחלות על שטחים אלה ההוראות
הבאות:

(א) לא ינתן היתר חפירה/בניה בשטח מתחם לתכנון מפורט אלא
לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת.

למרות האמור לעיל, יותר ביצוע הדרכים הציבוריות
שבתחום התכנית, ללא צורך בהפקדה ואישור תכנית מפורטת.

(ב) תותר הגשת תכנית מפורטת לחלק ממתחם ובלבד שישמרו
מיכסות השטחים המיועדים לצרכי ציבור ומספר יחידות
הדיור במתחם השלם, כפי שנקבעו בטבלאות שבסעיף 10 (ב),
14(ג) ו-16(ג) שלהלן.

(ג) התכנית המפורטת, כאמור, תכלול, בין היתר, את הנושאים
הבאים:

- (1) מערך יעודי הקרקע בכל מתחם, לרבות השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם למפורט בתכנית מס' 5053 זו ושטחים לצרכי ציבור נוספים כגון: שטחים לבתי כנסת, מקוואות, גני ילדים, מועדוני נוער, גינות משחק וכדומה, הכל בהתאם לפרוגרמה שתוכן ע"י עיריית ירושלים.
 - (2) פתרון תחבורתי נאות לכבישי הגישה אל כל מתחם וממנו, מערך הדרכים הפנימיות בכל מתחם ופתרונות החניה הפרטית והציבורית בו וכן פירוט לגבי דרכי הגישה למתחם הממוקם בראש הגבעה ומצויין בתשריט כשטח שאיננו כלול בתכנית.
 - (3) הוראות בינוי ופיתוח מפורטות לכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה ולפיתוח בשטח המתחם.
 - (4) הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 - (5) תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - (6) הוראות הקובעות פירוט מחייב לבניית הגג כחזית חמישית.
 - (7) פתרונות מפורטים לעודפי שפכי עפר כתוצאה מתהליך הבניה.
 - (8) פירוט עבודות הפיתוח, שיתבצעו עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה, לשם מניעת אבק ורעש, בעת הבניה והפתוח.
 - (9) יעוד שטחים למתקנים לשבירת לחץ, לצורך ויסות המים וכן שטחים לצורך העברת צנרת מים, הכל בהתאם לדרישות אגף המים.
 - (10) פירוט הקריטריונים לשילוט בשטח השכונה, לרבות בעת הבניה.
 - (11) פירוט הנחיות בנושא התחזוקה ורמת הפיתוח של השכונה, בהתאם לסיכומים שיתקבלו על ידי צוות משותף של נציגי עיריית ירושלים ונציגי משרד הבינוי והשיכון.
- (ד) התכנית המפורטת, כאמור, תערך ע"ג מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך ותלווה בנספחי בינוי בקנ"מ שלא יקטן מ-1:500 ובהם פירוט חזיתות, חתכים, מפלסי בינוי ופיתוח בכל מגרש, פירוט העמדת הבניינים, קווי בנין מירביים/מחייבים, מספר הקומות בכל בנין, שטח חניה, שטחי בניה מירביים, פירוט קירות תמך וכדומה.
- (ה) מודגש בזאת כי לא תופקד כל תכנית מפורטת אלא לאחר הסדרת נושא השפכים ושפכי העפר, להנחת דעת עיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה, בתוך שטח התכנית ומחוצה לו.
- מודגש בזאת כי שפכי העפר שיווצרו בעת החפירה/הבנייה בשטח ישולבו בפיתוח השטחים שבתחום התכנית.
- (ו) מודגש בזאת כי לא תופקד תכנית מפורטת בשטחי מתחמים B או C או D שעל פי תכנית זו, אלא לאחר הגשת תכנית ובה פתרון תחבורתי לתוואי כביש גישה נוסף לשכונה, בין כביש הסרגל במזרח לבין דרך חברון במערב, תוך יצירת צומת מדורגת, דרומית ל"צומת הרוזמרין".

תוואי הכביש, כאמור, יתואם עם מתכנן מחוז ירושלים -
משרד הפנים ועם נציג משרד התחבורה בוועדה המחוזית
ירושלים.

אזור מגורים : (10)

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב כהה הם אזורי מגורים
וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

(א) ראה סעיף 9 לעיל.

(ב) מסי יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על
6500 יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן:

הערות	מסי יחידות הדיור המירבי	מסי מתחם לתכנון מפורט
	2500	A
לרבות מסי יחיד שתוקמנה באזור המסחרי המיוחד (ראה סעיף 12 להלן)	1850	B
לרבות מסי יחיד שתוקמנה באזור למוסדות, למלונות ולמגורים (ראה סעיף 13 להלן)	2150	C
השטח מיועד לאיזור תעסוקה (ראה סעיף 11 להלן)	-	D
	6,500	ס ה " כ

(ג) עקרונות בינוי ועיצוב מנחים יהיו כמפורט בנספח מסי 1.

(ד) תותר הקמת מבנים לדיור מוגן בשטח מגרש הקרוב למרכז
השכונה, (במתחם מסי B) ובהם בין 100 ל-150 דירות.

אזור תעסוקה : (11)

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וסגול לסירוגין הוא אזור
תעסוקה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) ראה סעיף 9 לעיל.

(ב) השימושים המותרים בשטח זה הם כמפורט להלן: מסחר,
משרדים, מוסדות כלל עירוניים ומפעלים שאינם מזהמים,
(בהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי האגף לאיכות הסביבה
בעירית ירושלים).

(ג) עקרונות בינוי ועיצוב מנחים יהיו כמפורט בנספח מספר
1.

(ד) התכנית המפורטת לשטח זה (ראה סעיף 9 לעיל) תכלול מסקנות חוות דעת סביבתית, אשר תוכן בהנחייתה ובאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

12) אזור מסחרי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ואפור לסירוגין הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) ראה סעיף 9 לעיל.
- (ב) השימושים המותרים בשטח זה הם כמפורט להלן : מסחר, משרדים, מגורים, דיור מוגן לקשישים ל-100-150 דירות ומוסדות כלל עירוניים.
- (ג) עקרונות בינוי ועיצוב מנחים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) מס' יחידות הדיור בשטח זה יקבע בתכנית המפורטת ובלבד שסה"כ מס' יחידות הדיור המירבי בשטח המתחם לתכנון מפורט המוגדר כמתחם B, לא יעלה על המצוין בסעיף 10-(ב') לעיל.

13) שטח למוסדות למלונות ולמגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, צהוב כהה וכתום לסירוגין הוא שטח למוסדות למלונות ולמגורים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) ראה סעיף 9 לעיל.
- (ב) השימושים המותרים בשטח זה הם : מוסדות פרטיים, מוסדות כלל עירוניים, בתי מלון, אכסניות ומגורים.
- (ג) מס' יחידות הדיור בשטח זה יקבע בתכנית המפורטת ובלבד שסה"כ מס' יחידות הדיור המירבי בשטח המתחם לתכנון מפורט המוגדר באות C לא יעלה על המצוין בסעיף 10 (ב') לעיל.
- (ד) עקרונות בינוי ועיצוב מנחים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- (ה) כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית המפורטת, כאמור בסעיף 9 לעיל, ישמר המבט אל ה"הרודיון", לאורך קו הרכס.

14) שטחים לבניני ציבור:

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

- (א) ראה סעיף 9 לעיל.
 - (ב) בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניני ציבור בתשריט, כאמור, יותרו השימושים המפורטים להלן.
- בנוסף למגרשים המיועדים לבניני ציבור בתשריט, יוקצו מגרשים נוספים לבניני ציבור במסגרת התכניות המפורטות כאמור בסעיף 9 לעיל, כשהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בטבלה שלהלן, עם סימון כוכבית (*).

-6-
 (ג) להלן טבלת השטחים לצרכי ציבור:

מספר מתחם לתכנון	מספר מגרש	שטח המגרש (בדונם)	שימושים	סה"כ שטח למוסדות ציבור
A	1	12.5	בי"ס יסודי+3 כיתות גן ושלוחת מתנ"ס	
A	2	10.5	בי"ס יסודי + 3 כיתות גן	
A*	-	1.6	מעון יום	
A*	-	2.4	2 מעונות יום	
A*	-	3.6	2 גני ילדים	
A*	-	6.0	5 גני ילדים	
A*	-	1.3	מגרש לתנועת נוער	
A*	-	2.4	4 בתי כנסת ומקווה	
סה"כ במתחם A				40.3
B	3	5.0	בי"ס לחינוך מיוחד	
B	4	5.0	מגרש רזרבי	
B	5	10.0	בי"ס יסודי+2 כיתות גן	
B	6	36.0	בי"ס מקיף ממ"ד + בי"ס לחינוך מיוחד	
B	7	90.7	מרכז שכונתי כולל: 2 גני ילדים, (3.6 דונם) 2 מעונות יום (2.4 דונם) 2 בתי כנסת (2.0 דונם) מקווה (0.4 דונם) 3 כיתות גן + בית ספר יסודי (10.5 דונם) בי"ס מקיף (30.8 דונם) מועדונייה טיפולית (0.5 דונם) תחנת בריאות המשפחה (0.5 דונם) וכן 40.0 דונם למתנ"ס, לספרייה מרכזית, למבנים לצרכים קהילתיים (כגון לשכת רווחה, מוקד רב-תכליתי לקשיש, שטחים לטיפול באוכלוסייה מיוחדת, מרכז לגיל הרך, מרפאה, בית נוער ומרכז ספורט וכדומה)	
B	9	41.3	בי"ס מקיף על יסודי, ממלכתי + בי"ס יסודי + 3 כיתות גן	
B*	-	4.2	2 גני ילדים (2.4 דונם) 1 גני ילדים (1.8 דונם)	

סה"כ שטח למוסדות ציבור	שימושים	שטח המגרש (בדונם)	מספר מגרש	מספר מתחם לתכנון
	גן ילדים	1.8	-	B*
	מעון יום	1.2	-	B*
	4 בתי כנסת	2.0	-	B*
193.2	סה"כ במתחם B			
	בי"ס יסודי + 3 כתות גן	10.5	10	C
	בי"ס יסודי + 3 כתות גן	10.5	11	C
	מעון יום	1.6	-	C*
	גן ילדים	1.8	-	C*
	4 גני ילדים	4.8	-	C*
	5 בתי כנסת	2.5	-	C*
	מגרש לתנועות נוער	1.3	-	C*
33.0	סה"כ למתחם C			
266.5	סה"כ השטח למוסדות ציבור			

(ד) עקרונות בינוי ועיצוב מנחים - ראה נספח מס' 1.

15. שטח למוסד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הם שטח למוסד וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

(א) ראה סעיף 9 לעיל.

(ב) יותרו בשטחים אלה מוסדות פרטיים ומוסדות כלל עירוניים כגון מרפאות, בתי אבות, מכללות וכיוצ"ב.

לא יותרו מגורים בשטחים אלה.

לא יותרו מוסדות שיש בהם משום מטרד לשכנים.

(ג) עקרונות בינוי ועיצוב מנחים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

16. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, כהה הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) ראה סעיף 9 לעיל.

(ב) שטחי המגרשים הפתוחים הציבוריים ומיקומם יהיו כמפורט בתשריט. בנוסף לשטחים אלה, כאמור, יוקצו שטחים פתוחים ציבוריים נוספים במסגרת התכניות המפורטות, כאמור בסעיף 9 לעיל, על פי המכסה המפורטת בטבלה להלן עם סימון כוכבית (*).

שטחי המגרשים של השטחים הפתוחים הציבוריים שיתווספו בתכניות המפורטות לא יקטנו מ- 1.5 דונם לכל מגרש.

(ג) מכסת השטחים לצרכי ציבור בכל מתחם תהיה בהתאם לטבלת השטחים שלהלן:

מספר מתחם	מספר מגרש בתשריט	שטח המגרש בתשריט	מספר מגרשים נוספים	סה"כ שטח המגרשים הנוספים שיוקצה בתכנית מפורטת (בודנס)	סה"כ שטח בדונם
A A*	20	11.0	3	5.2	
סה"כ					16.2
B B*	21 23 24 25 28	2.7 3.6 42.0 1.5 1.1	2	3.1	
סה"כ					54.0
C C*	26 27 29	1.5 5.1 8.0	11	17.9	
סה"כ					32.2
סה"כ השטחים הפתוחים הציבוריים					102.7

17. שטח פתוח ציבורי מיוחד :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו שחור הם שטחים פתוחים ציבוריים מיוחדים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות :

(א) שטחים אלו יחושבו במכסת השטחים הפתוחים הציבוריים בכל מתחם ומתחם.

(ב) בתחום שטחים אלו יותר פיתוח באופן אשר יבטיח התצפית לנוף. יאסר כל פיתוח שטח או נטיעות אשר יפגעו בשימור מראה הנוף הנשקף לכיוון דרום מזרח.

להלן טבלת השטחים על פי המתחמים :

מספר מתחם	מספר מגרש בתשריט	שטח מגרש בתשריט	סה"כ שטח בדונם במתחם	סה"כ בדונם בתכנית
A	31	9.2	12.7	
	32	1.5		
	33	2.0		
סה"כ במתחם A				
B	34	3.9	10.0	
	35	6.1		
סה"כ במתחם B				
C	36	5.5	5.5	
סה"כ במתחם C				
סה"כ שטחים פתוחים ציבוריים מיוחדים				28.2

18. שטח נוף פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחי נוף פתוח. יותרו בשטחים אלה יעור וגינון בלבד.

19. שטח למתקן הנדסי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים למתקנים הנדסיים וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

(א) ראה סעיף 9 לעיל.

(ב) השימושים בשטחים אלה הם:

מגרש מס' 91 - תחנת משנה של חברת החשמל.

מגרש מס' 92 - בריכת איגום שכוונתית בנפח 5,000 מ"ק.

מגרש מס' 93 - תחנת מעבר לאשפה ומתקן לסניקת שפכים.

(ג) תנאי למתן היתרי בנייה בשטחים אלו הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד לאיכות הסביבה.

(ד) עקרונות בינוי ועיצוב מנחים - ראה נספח מספר 1.

20. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח התחום בתשריט בקו שחור הוא שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

הוראות בינוי כלליות:

.21

- (א) הבנייה לגובה תרוכז בחלקה הגבוה של הגבעה וגובה הבנייה באיזורים הנמוכים יותר מבחינה טופוגרפית יהיה נמוך יותר.
- (ב) קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.
- (ג) גדרות וקירות תמך יצופו באבן טבעית בהתאם להוראות שבתכניות המפורטות ראה סעיף 9 לעיל.
- (ד) לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה הבטון לבן בגוון האבן הטבעית.
- (ה) יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כאלמנטים עיצוביים בלבד כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מיסתורי קולטי שמש ודודי שמש.
- (ו) לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי., אסבסט, אלומיניום וכיוצ"ב.
- (ז) לא יותר שימוש באבן נסורה, חלקה, שאינה מסותתת.
- (ח) תנאי להתחלת עבודות חפירה ובניה בכל אחד משטחי המגרשים המיועדים לבניה הוא הקמת קירות תמך בגבולות המגרש למניעת דדורת ושפכי עפר.
- (ט) בתכניות המפורטות, כאמור בסעיף 9 לעיל, יקבעו הקריטריונים למיקום מזגנים ע"מ שלא יהיו מפגע רעש ומפגע חזותי.
- (י) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, כאשר הדוודים מוצבים במקביל למישור הגג.
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהקולטים יהיו צמודים לגג המשופע והדוודים מוסתרים בחלל גג הרעפים.
- הפתרון האדריכלי טעון אישור מהנדס העיר.
- (יא) אסורה בניית חדרי טרנספורמציה במרחק הקטן מ-5 מטר מבניין מגורים.
- (יב) אסורה הקמת טרנספורמטורים על עמוד בשטח התכנית.

שלב ב' ביצוע:

.22

- (א) מתן היתרי בניה בשטח התכנית ייעשה בשלבים שיטתיים כדי להבטיח:
 - (1) רצף של פיתוח.
 - (2) דרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב משלבי הפיתוח והבינוי, בכל הנוגע לשרותי חינוך, שירותי ציבור, שרותי רווחה, שרותי מסחר ומערכות תשתית על פי צרכי האוכלוסיה המשתכנת בכל שלב משלבי הבינוי והאכלוס.

(ב) לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים בשטח התכנית אלא לאחר קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו במקביל לבניית בניני המגורים מתוכננים מוסדות החינוך, לצורכי אוכלוסית השכונה.

לא תינתן תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו מוסד/מוסדות החינוך הנבנים בשטח אכן מספקים את צרכי התושבים המאכלסים את בנין המגורים.

(ג) בשלב ראשון להקמת בניני המגורים בשטח השכונה ינתנו היתרי בניה בשטח מתחם לתכנון מפורט, המוגדר בתשריט באות הלטינית A.

מתן היתר הבניה להקמת בניני המגורים בשטחי המתחמים הנותרים יהא פועל יוצא של תכנון וביצוע דרכי הגישה אליהם ובלבד שיוכח שנשמרים העקרונות המפורטים בסעיף קטן (א) לעיל.

(ד) מודגש בזאת כי לא ינתן היתר להקמת בניני המגורים בשטח אלא לאחר הכשרת דרכי גישה אליהם להנחת דעת עיריית ירושלים.

לא תינתן תעודת גמר/טופס 4 לבנין אלא לאחר השלמת סלילת הדרכים המוליכות אליו ולאחר השלמת קווי הביוב, המים והחשמל, הדרושים כדי לשרת את האוכלוסיה המשתכנת באותו מגרש.

23. דרכים:

תואי 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) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסרוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

(ה) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים ולאחר תיאום עם מתכנן המחוז ירושלים משרד הפנים ונציג שר התחבורה בוועדה המחוזית, בכל הקשור להבטחת צירי תנועה לישובי המועצה האיזורית גוש עציון ולבית סחור, בתקופת הביניים.

(ו) תנאי למתן היתר בניה לדרכים ולקירות התומכים אותן יהא מתן התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה מטעם המבצע, בדבר הטיפול בשפכי עפר וחציבה ופינוי שפכים אלה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

חנייה :

- (א) הוועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.
- (ב) החנייה הדרושה לרכב הפרטי במגרשי המגורים תבנה בתחום מגרש הבנייה ולא לאורך הרחובות הציבוריים המצרניים.
- (ג) מספר מקומות החנייה הנדרש יהיה 1.5 מכוניות לכל דירה.

קו מתח של חברת החשמל :

(25)

- בתואי המסומן בתשריט בקו שחור עם עיגולים עליו, יוקם קו מתח של חברת החשמל. לא תותר בנייה במרחק שיפחת מ-40 מטר מקו המתח, כאמור.
- קו המתח הקיים המסומן בתשריט בקו שחור עם עיגולים שחורים וסימון X באדום מיועד לביטול ולהעתקה.

הפקעה:

.26

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

היטל השבחה:

.27

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית:

.28

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לחבור קו ביוב ו/או קו ניקוי, 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 ובסמוך למקרקעין, ככל שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

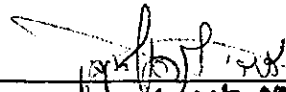
כמו כן אחראיים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

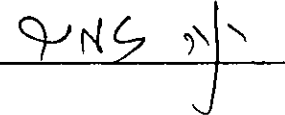
ביצוע כל העבודות והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות :

מגישת התכנית : עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים
טלפון : 02-297777

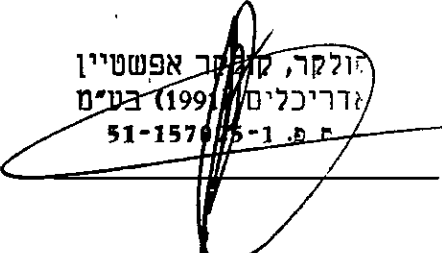

אורי לופולינסקי
סגן ומ"מ ראש העיר
וי"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון
רחוב הלל 23, ירושלים
טלפון : 02-291154

רינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים


23/6/96

המתכנן : קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
רחוב המלך ג'ורג' 27, ירושלים
טלפון : 02-254603


קולקר, קולקר-אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
פ.ס. 1-15705-51

תאריך : 19-6-96
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5063
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8106 יום 19-6-96
סמנכ"ל הפניון
