

מתוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5331/א.שינוי מס' 03 / לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי מס' 03 / לתכנית מס' 958/ג, שינוי 03 / לתכנית מס' 3572/א,שינוי 03 / לתכנית מס' 2856, שינוי 03 / לתכנית מס' 6434.(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5331/א, שינוי מס' 03 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 03 / תכנית מס' 958/ג, שנוי 03 / לתכנית מס' 3572/א, שנוי 03 / לתכנית מס' 2856. שנוי 03 / לתכנית מס' 6434. (להלן: התכנית).
- התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט), ו-4 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- (א) גיליון אחד של תכנית בינוי, דרכים ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גיליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גיליון אחד של תכנית ~~בינוי~~ ופיתוח למגרש 243 א' הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 3).
- (ד) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למגרש 32 ג' הערוך בק.מ. 1:500 (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- 24.787 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי שומרי אמונים, השטח בין הרחובות שומרי אמונים מזרח, שמואל הנביא ממזרח ובית ישראל ממערב.
- גוש 30088
- חלקות: 3, 4, 5, 32, 216, 242, 243, 245, 246, 247.
- חלקי חלקה: 221, 69.
- שטח בין קואורדינטות אורך 221560 ל-221250
- ובין קואורדינטות רוחב 62650 ל-632950.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שנוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 3, מאזור מסחרי, משטח פתוח ציבורי, משטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים מיוחד.
  2. מאזור מגורים 3 ומשטח לבנין ציבורי לדרך.
  3. מדרך לאזור מגורים מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לשטח למוסד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  4. משטח לבנין ציבורי לשטח למוסד, לשטח פתוח ציבורי לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  5. מאזור מגורים 3 לשטח פתוח ציבורי ולמעבר ציבורי להלכי רגל.
  6. משטח פתוח ציבורי לשטח לתחנת טרנספורמציה.
  7. מאזור מגורים 3 לשטח למוסד, לשטח לבנין ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ב) קביעת הוראות בדבר הקמת בנינים חדשים ובדבר תוספות בניה לבניינים קיימים בשטח התכנית, למגורים ולמוסדות.
- (ג) הגדלת אחוזי הבניה המרביים בשטחים המיועדים למגורים מיוחד ל-180% שטחים עיקריים וקביעת שטחי הבניה מרביים בשטחי המוסדות.
- (ד) קביעת מסי הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי באזורי המגורים ובשטחי המוסדות.
- (ה) שנוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים למבנים חדשים לתוספות הבניה המוצעות בשטח התכנית.
- (ו) קביעת סה"כ לתוספת כ-140 יחידות דיור חדשות במגרשים המיועדים לבניה למגורים בשטח התכנית.
- (ז) קביעת השימושים המותרים בשטחי המוסדות ובשטחים לבנייני ציבור שבתחום התכנית.
- (ח) קביעת הוראות בנוי, פיתוח ועיצוב אדריכליים.
- (ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבם לביצועם.
- (י) קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור ומבנים וגדרות להריסה.
- (יא) התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול קטעי דרכים קיימות/מאושרות ותתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (יב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי' 958ג, 3572א, 2856, 6434 וההוראות שבתכנית מסי' 5331 א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 958/ג לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנינים חדשים או תוספות בניה בבניינים הקיימים בשטח, בהתאם להוראות המפורטות להלן ובהתאם למפורט בנספחים מס' 1-4.

(ב) אחוזי הבניה המרביים:

1. אחוזי הבניה המרביים במגרשים חדשים ששטחם מעל 500 מ"ר יהיו 180% שטחים עיקריים.

2. אחוזי הבניה כאמור כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין (כולל שטחי חדרי מדרגות זירתיים פנימיים, מרפסות מקורות, שטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 1.8 מ' ומעלה וכו'), למעט השטחים המפורטים להלן:

חניה תת קרקעית, שטחי מקלטים, שטחי מלחבים מוגנים בהתאם לתקנות הג"א, מחסנים תת קרקעיים שגובהם אינו עולה על 2.20 מ' בשטח עד 8% מהשטח העיקרי ושטחים טכניים עד 2% משטח המגרש, בורות מים, מרפסות זיז, מרפסות גג, מדרגות חוץ, מעבר דרך בנין אל חצר או בנין אחורי.

3. מודגש בזאת כי חישוב שטחי הבניה המרביים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

(ג) קווי הבניין המרביים:

קווי הבניין העיליים המרביים בכל מגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

במגרשים בהם קיימים בנינים בשטח ושלהם מבוקשות הרחבות זיז, תותרנה תוספות הבניה, בקונטור הבניינים המקוריים הקיימים, גם במידה שהקונטור כאמור, חורג מקווי הבניין כאמור, זאת בכפוף לסעיף ט(6).

קווי הבניין התת קרקעיים המרביים בכל מגרש יהיו אפס - עד גבול המגרש כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

מס' הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי: (ד)

1. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 4 קומות.  
בבניינים קיימים בני ארבע קומות תותר תוספת גג רעפים עבור מתקנים טכניים ואחסנה לדיירי הבית בלבד, שגובהו הפנימי לא יעלה על 1.8 מ'.
2. גובה קומה חדשה נטו, לא יעלה על 3.0 מ'.
3. במגרש מס' 4א' גובה הבנין החדש לא יחרוג מגובה הבניינים הצמודים אליו - הגבוה מביניהם. זאת עד למימוש בניית תוספות הבנייה המותרות על גבי המבנים הקיימים בתלקות הצמודות (5א'), (3א').

מס' יחידות הדיור: (ה)

מס' יחידות הדיור בכל אחד מהמגרשים החדשים יהא כמצוין בנספח מס' 1, בתוך סימן בצורת משושה.

חניה: (ו)

ראה סעיף 14 להלן.

חזיתות לשימור: (ז)

החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן ו/או פגיעה בהן.  
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תנוקנה החזיתות ויוסרו מהן כל האלמנטים הקיימים, שאינם תואמים לבניה המקורית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום עם רכזת ועדת השימור של הועדה המקומית.

פרטי בנין ועקרונות עיצוב: (ח)

1. לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.  
הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים במגרש או הקיים בסמוך למגרש.
2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
3. פתחי הבניה יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
4. משקופי מהפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים (קמורה או שטוחה).
5. גדר תיבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות או באופי הבניין, עם אבני פינה כנייל ובסיתות דומה לסיתות המבנה או החצרות הקיימות.
6. אבן הקדקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
7. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן במקרה של תוספות על גבי בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

8. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח מעץ, אלא בגמר בר קיימא - אבן או בטון בהיר מסותת. אופיים וכיוונם יהיו ברוח המפורט בנספחים 2,1 שהנם נספחי בינוי מנחים.
9. קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבניין הגובל בהם, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(ט) הוראות בניי ופיתוח נוספות:

1. פסולת בניה ועודפי עפר יפוננו לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ההובלה תעשה אך ורק באמצעות מובילים בעל רשיון עסק להובלת פסולת.
2. בבניינים עם הסקה מרכזית יתוכנן ויבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג.
- גובה הארובה לא יפחת משני מטר מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.
3. חדרי שנאים יבוצעו באופן שיהיו רחוקים לפחות 5 מ' מחדרי מגורים או משימושי קרקע רגישים כגון מוסדות לימוד.
4. קווי מתח עליון יהיו רחוקים לפחות 3 מ' מאותם שימושים.
5. פתרון איסוף ופינוי אשפה ממגרשי הבניה והפיתוח בשטח יתואם עם מחלקת התברואה בעירייה לעת מתן היתר בניה.
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל מגרש יהרסו כל תוספות הבניה שאינן תואמות לעקרונות הבינוי המפורטים בתכנית זו ו/או שמסומנות בתשריט להריסה.
7. בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
8. קולטי שמש:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים ימוקמו בתוך המבנה.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(י) הוראות למניעת מטרדי אבק ורעש בעת הבניה:

1. דרכים:

- צמצום פליטת האבק מדרכים באתר הבניה יבוצע על ידי האמצעים הבאים:
- א. הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים (ניתן לקבל רשימה במח' לאיה"ס. אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
  - ב. הרטבה על ידי מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום.

- ג. קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב בעזרת מערכת ממטרות חד כיוונית.
2. קידוחים:  
צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות במסנני אבק.
3. פעילות שוטפת:  
צמצום פליטת אבק מפעילות שוטפת של הבניה יעשה על ידי האמצעים הבאים:  
א. ניקיון ושיקום מחדש של הכבישים והמדרכות מסביב לאתר, עד למרחק של 25 מטר מגבולו.  
ב. שטיפה של גלגלי המשאיות והורדת אבק וחלקיקים מחלקה החיצוני של המשאית לפני היציאה משטח האתר.  
ג. כיסוי של משאיות שיוצאות מן האתר והנושאות פסולת בנין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה.
4. שעות פעילות ציוד מכני באתר:  
הפעילות של הציוד המכני באתר הבניה תהיה בין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5.
5. בדיקות רעש לציוד בנייה:  
כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) 1979. הקבלן יבצע בדיקת רעש לציוד בניה, על ידי אקוסטיקאי מוסמך, לעמידה בתקני רעש.
6. ביצוע פיצוצים:  
א. ביצוע פיצוצים ייעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.  
ב. למניעת רעידות במבנים שבסביבה, רמת הרעידות מהפיצוצים בבתים תהיה לפי דרישות התקן הגרמני DIN 4150, חלק 3.  
ג. יש לחייב את הקבלן לבצע מדידות רעש ורעידות מהפיצוצים בתחילת עבודות הפיצוצים בכדי להבטיח עמידה בדרישות התקנות שלעיל. את המדידות יש לבצע על ידי מודד מוסמך ולהעביר את תוצאות המדידות לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.  
ד. יש לבצע את הפיצוצים רק בימי עבודה ובשעות היום, בין 08:00 עד 13:00 ובין 16:00 עד 19:00, בלבד. כמובן, יש להקפיד על כל כללי הבטיחות בעבודה בפיצוצים.  
ה. כאשר המרחק בין אתר הבניה למגורים הקיימים קטן יחסית (פחות מ-100 מטר), מומלץ על ביצוע העבודה בעזרת חומר כימי במקום ביצוע פיצוצים (ניתן לקבל מידע על חומר זה במחלקה לאיח"ס).

7. ציוד בניה באתר הבניה יוצב הרחק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים.
8. כאשר ציוד הבניה הרועש נמצא במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים, מומלץ לא להפעילו בשעות שבין 14:00 - 16:00.
9. יש להקים גדר בגובה שני מטר סביב לאתר החפירה על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי. הגדר תהיה עשויה מעץ, לבנים או חומר אחר על פי אישור.

(יא) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרשים מס' 32א' עד 32ד', הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך המוצעת מס' 250, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, תנוחת כביש, גובהי פיתוח לאורכו, חתכים וכדומה, כדרישת עיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרשים מס' 32א' עד 32ד', הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז ושל רשת המים העירונית בשטח מגרשים אלה, תוך התווית קווי ניקוז וביוב וקווי מים חדשים במקום קווי הביוב והניקוז, וקווי המים הקיימים בשטח. התכנון המפורט, כאמור, יאושר ע"י מח' המים ומח' הביוב בעיריית ירושלים. מערכת הביוב החדשה תחובר למערכת הביוב העירונית. מערכת המים החדשה תחובר למערכת המים העירונית.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מהמגרשים מס' 32א' עד 32ד' הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הציבוריים מס' 32 ה', 32 ו', 32ז', 69 א', 247 ב' ו- 246 א', לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט לגבי גינון ונטיעות, מתקני גן ורחוב, תאורה, פירוט תשתיות תת קרקעיות ועיליות נוספות, פירוט חומרי בניה ופיתוח, מיקום מתקני אשפה וכו'. הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.
4. תנאי למתן ט' 4 למגרשים 32א' או 32ג' (המוקדם מביניהם) יהיה פיתוח מגרש 246א' - שטח ציבורי פתוח בתיאום עם עיריית ירושלים.
5. תנאי למתן ט' 4 למגרש 243א' יהיה פיתוח מגרשים 243ב', 243ג', 243ד' - שטח ציבורי פתוח בתיאום עם עיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרשת עפ"י התקן, בכפוף לאמור בסעיף 14 להלן.

7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש במתואם עם השטחים הציבוריים הגובלים בו, לאישור מח' הדרכים והמח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט גינון ונטיעות קירות תמך וגדרות, תשתיות, מערכות השקיה, צנרות עוורות (שרוולים), מתקני גז (צוברים), קביעת שטח התארגנות בתוך המגרש באופן שלא תושאר פסולת בניה ועודפי עפר מחוץ לשטח הבניה ובאופן שלא תופרע תנועה סדירה של כלי רכב והולכי רגל, וכד'.
8. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והמים שבתחום המגרש וחיבורן למערכות הביוב והמים העירוניות, לאישור מח' המים ומח' הביוב בעיריית ירושלים.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלומי היטלי כחוק.
9. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל, בדבר הצורך בתחנת שנאים בשטח המגרש המיועד לבניה.
10. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תכנית נופית וחתכים, שהוכנו ע"י אדריכל לאישור המח' לאיכות הסביבה, המוכיחים כי לא ניתן לשלב פתרון לעודפי עפר בתחום המגרש ולקבל אישור מח' זו לשפילת עפר במקום המוסכם על עיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת מפרט הנדסי למניעת חדירת גז ראדון בבניין, לאישור המח' לאיכות הסביבה.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקות להמצאות גז ראדון בבניין בו יש שהות קבועה של אנשים.
12. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופנוי האשפה מן השטח. (ראה סעיף ט) 5 לעיל.
13. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מפקדת הג"א.
14. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- עקב החשש מהמצאות קברים בזמן ביצוע העבודות יחויבו מגישי הבקשה להיתר, במימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות.
15. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי במגרשים חדשים מס' 32א, 32ב, 32ג, 32ד, אלא לאחר השלמת ביצוע החלק המתאים של הדרך המוגדרת כמגרש חדש מס' 250 ופיתוח השטחים הציבוריים המתאימים מס' 32ה, 32ו, 32ז, 69א' ולאחר הסדרת הגישה למגרשים אלה ולחניה להנחת דעת עיריית ירושלים.
16. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בכל מגרש המיועד לבניה בשטח התכנית, אלא לאחר מתן פתרון חניה, המוסכם על עיריית ירושלים, בהתאם לתקן הנדרש בשטח, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 14 לחלק.



17. כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחי הבנוי. למימוש הוראה זו יש להגיש במצורף לכל בקשה להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של החלקה, אשר תכלול את כל המבנים הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע ושרטוטים של חזיתות הבניין הקיים בחלקה, צורת הגדרות, השערים, הסורגים והעצים, חזיתות של הבניינים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה להיתר, גדרותיהם וחזית הרחוב.

18. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע בדיקות של שדות אלקטרומגנטיים בקרבה לשימושים רגישים.

19. ראה סעיף 16 להלן.

20. נספחי הבינוי והתנועה הנם מנחים וקיימת אפשרות לשינויים אדריכליים ובתנאי שלא תהיה סטייה מסה"כ שטחי הבניה המרביים, קווי הבניין וגובה המבנה.

#### 21. תנאים בנושאי שימור :

א. תיעוד היסטורי של המבנה לשימור בהתאם להנחיית המועצה לשימור אתרים.

ב. תנאי למתן היתר בניה בחלקה 5 הוא תיעוד פיזי מלא של המבנה, כולל מדידה בהתאם להנחיית המועצה לשימור אתרים.  
ג. עם סיום הבניה יש להציג שלט בחזית המבנה, בתיאום עם מחלקת השילוט בעירייה, לציון היות המבנה חלק ממתחם מנדלבאום.

ד. תנאי למתן היתר בניה בחלקות 5'א' 3'א' הוא הגשת תכנון מפורט לשימור החזיתות המיועדות לשימור, ע"י אדריכל/ מהנדס שתחום מומחיותו בשימור ובשיקום, לאישור מהנדס העיר. האדריכל/ מהנדס כאמור ימונה ע"י היוזם, בתיאום עם מהנדס העיר והמל"א ויהיה אחראי על ביצוע כל עבודות השימור במהלך הבניה בשטח.

ה. תנאי למתן היתר בניה בחלקות 5'א' 3'א' הוא הגשת תכנון קונסטרוקטיבי מפורט לבנייה בשטח, אשר יבטיח יציבות מלאה של החזיתות המיועדות לשימור, ע"י מהנדס שתחום מומחיותו בשימור ובשיקום, לאישור מהנדס העיר. המהנדס כאמור יהיה אחראי על ביצוע כל עבודות הקונסטרוקציה במהלך הבניה בשטח.

ו. להבטחת ביצוע כל עבודות השימור ואיכותן כנדרש, ימציאו מגישי הבקשה להיתר ערבויות שייקבעו ע"י עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

יב. שלבי ביצוע:

התוספת על בנינים קיימים תהיה בהינף אחד בלבד.

10. שטח לבנייני ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח מגרש חדש מס' 32 ד' קיים בית ספר לבנות בית יעקב הישן:

1. על שטח זה חלות הוראות תכנית מס' 3572 א'.
  2. מודגש בזאת כי תנאי למתן היתר בניה או הגשת תכנית בנין עיר בשטח זה, הינו העברת שטח חלקה 83 בגוש 30088 לבעלות עיריית ירושלים.
  3. לגבי חניה לביה"ס - ראה סעיף 14 להלן.
- ב. בשטח מגרשים חדשים מס' 216 א', 243 ה', קיים מקלט ציבורי ושירותים ציבוריים.  
לא תותר כל בניה נוספת מעבר לקיים בשטח זה.

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

(א) בשטח מגרש חדש מס' 32 ג' תותר הקמת בנין לשימוש בית אבות ו/או דיור מוגן, בכפוף להוראות הבאות:

1. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס  $\pm 0.00$ , מעל 2 קומות תת קרקעיות.
2. קווי הבניין המרביים להקמת הבניין כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית. קווי הבניין התת קרקעיים במגרש לכיוון מערב לא יעלו יותר ממטר - ממפלס הקרקע של חלקה 32 ד' החדשה.
3. שטחי הבניה המרביים המותרים בשטח זה הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלס ה- $\pm 000$	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
4000	500	4500	
שטחים מתחת למפלס ה- $\pm 000$	---	1500	1500
סה"כ	4000	2000	6000

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
4. הבנוי יהא כמפורט בנספח מס' 4.

11. שטח למוסד:

5. בתחום מגרש 32 ג' תשולב תחנת טרנספורמציה, כדרישות חברת החשמל. גודלה ומיקומה הסופי יקבעו לעת מתן היתר הבניה בשטח.
6. חניה: ראה סעיף 14 להלן.
7. פרטי בנין ועקרונות עיצוב - ראה סעיף 9 (ח) לעיל.
8. הוראות בינוי ופיתוח נוספים - ראה סעיף 9 (ט) לעיל.
9. הוראות למניעת מטרדי אבק ורעש בעת הבניה - ראה סעיף 9 (ו) לעיל.
10. תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 - ראה סעיף 9 (יא) לעיל.
- (ב) בשטח מגרש חדש מס' 243א' תותר הקמת בנין חדש בכפוף להוראות הבאות:
1. השימושים המותרים בשטח זה הם: גני ילדים, מעונות יום, תלמודי תורה, מוסד חינוכי והתפקודים הנלווים, בית כנסת, מקווה, בתי מדרש, ספרייה וכן מוסדות שישמשו את חסידות שומרי אמונים.
  2. בתחום המגרש תשולב תחנת טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל. גודלה ומיקומה הסופי יקבע לעת מתן היתרי הבניה בשטח המגרש.
  3. מס' הקומות המרבי בשטח המגרש לא יעלה על 5 קומות מעל מפלס  $\pm 0.00$  מעל 3 קומות תת קרקעיות.
  4. קווי הבניין המרביים להקמת הבניין בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
  5. שטחי הבניה המרביים המותרים בשטח זה הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלס ה- $\pm 000$	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
7000	2200	9200	
שטחים מתחת למפלס ה- $\pm 000$	500	3000	3500
סה"כ	7500	5200	12700

#### הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
6. הבנוי יהא כמפורט בנספח מס' 3.
  7. חניה: ראה סעיף 14 להלן.
  8. פרטי בנין ועיצוב - ראה סעיף 9 (ח) לעיל.
  9. הוראות בינוי ופיתוח נוספים - ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

10. הוראות למניעת מטרדי אבק ורעש בעת הבניה - ראה סעיף 9(ו) לעיל.

11. תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 - ראה סעיף 9(יא) לעיל.

12. בנוסף לתנאים למתן היתר בניה כאמור לעיל, יחויבו מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 243א' להציג פתרון עבור חניה בתחום המגרש והורדת נוסעים בתחום רח' שומרי אמונים, לאישור המח' להסדרי התנועה כתנאי למתן היתר בניה.

13. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

14. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יתוכנן מקום למכולת אשפה או פתרון אחר בתחומי המגרש. מיקום המכולה וגודל המתקן יקבעו בשלב היתר הבניה בתיאום עם מח' התברואה.

12. שטח פתוח ציבורי: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, הם שטחים פתוחים ציבוריים, וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

(ב) ראה סעיפים 9 (יא) 3, 5 לעיל.

13. שטח לתחנת טרנספורמציה:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים להקמת תחנות שנאים בשטח התכנית, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

(ג) תנאי למתן היתר בניה הוא בדיקת הצורך בשנאי בתחום המגרש המיועד לבניה, עם חברת החשמל.

שנאי ימוקם בתוך המבנה או מחוצה לו בהתאם לדרישת חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. השנאי יסומן בבקשה להיתר בניה.

14. חניה: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ב) פתרון החניה למגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית יהיה בתחום המגרשים.

(ג) דרישות החניה בשטח התכנית יקבעו עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה, למעט דרישת החניה עבור יחידות הדיוור הקיימות שתהיה חצי מקום חניה ליחידת דיוור.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.

15. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים 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 ויעוזן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה) תכנון הדרכים וביצוען יהיו בכפוף לאמור בסעיפי 9(יא) המתאימים.
- (ו) גובה מדרכות יהיה 15 ס"מ מקסימום מפני הכביש. רוחב המדרכות יהא מינימום 1.4 מ' ומקסימום 2.2 מ'.
- (ז) יתאפשרו שינויים במפלסי הכבישים עד  $\pm 1$  מ'.

16. בנין גדר ומדרגות להריסת: המבנים הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

17. הפקעה:

- א. החוקה והשימוש בשטחים שבחלקות 3, 4, 5, 216 המיועדים לפי סעיף 188 להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ושהנם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל), יופקעו בהתאם לחוק.
- ב. יתר השטחים שבתחום התכנית המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה.

18. ביצוע התכנית לצורכי רישום:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- (ד) במידה ולא תוגש תוך שישה חודשים תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

19. רישום החלוקת בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל ( למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות ), לאישורה ככשרה לרישום .
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום (תצ"ר), תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין .

20. היטל השבחה:

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

21. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את 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 הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 וכיו"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 4.

שומרי אמונים בע"מ

ת.ד. 5767  
ירושלים

- מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, י-ם

טל. 02-5318888, פקס: 02-5380699

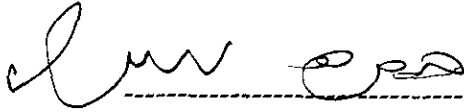
חתימת בעלי הקרקע:

מוסדות  
שומרי אמונים

- מוסדות שומרי אמונים, רח' מאה שערים 69, י-ם.

טל. 02-5829366

ואחרים.



שומרי אמונים בע"מ

ת.ד. 5767  
ירושלים

- מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, י-ם

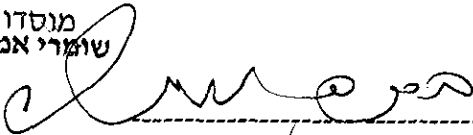
טל. 02-5318888, פקס: 02-5380699

חתימת מגישי התכנית:

- מוסדות שומרי אמונים, רח' מאה שערים 69, י-ם.

טל. 02-5829366

מוסדות  
שומרי אמונים



אייל שער ומיכאל וקנין, אדריכלים ובוני ערים

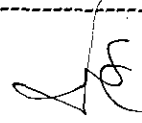
רח' רמב"ן 43, ירושלים.

טל. 02-5633434, פקס. 02-5633783

רח' ז'בוטינסקי 42, ירושלים.

טל. פקס. 02-5610947

חתימת המתכנן:



4.2003

תאריך:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהיא שנו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית, לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונחתו עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמתנו לבעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה יעצ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין זה יחייבנו על התכנית הכרה או

**29-07-2003**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל את הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור יעצ"י כל דין.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מע"מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבנין את התכנית

בישיבה מס' 3103

סמכ"ס התוכן

תאריך הועדה