

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' ב.מ. 3602 ב'
שינוי מס' 2/93 לתכנית מס' 3144

שינוי מס' 2/93 לתכנית מס' ב.מ. 3602
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מס' ב.מ. 3602 ב' שינוי מס' 2/93 לתכניות מס' ב.מ. 3602 ו-3144 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקו"מ 1:1250 (להלן: התשריט). 4 גליונות של תכניות וחתכים כמפורט להלן:
(א). גליון אחד של תכנית בינוי בקו"מ 1:1250 (להלן) נספח מס' 1)
(ב). 2 גליונות של תכניות חתכים הערוכים בקו"מ 1:250 (להלן: נספחים מס' 2, 3)
(ג). גליון אחד של מפת מדידה אנליטית בקו"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 4)
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 307 דונם.
5. מקום התכנית : צפון ירושלים, דרומית לפסגת זאב. גוש 30592 - חלקות 3, 14, 15, 12, 16, 38-45, 47-54, 73-80, 82-138, 140-152, 155, 157, 160, 270, 272, 275, 287, 274 גוש 30590 - חלקות 19, 22 גוש 30591 - חלקה 5 מגרשים מס' 1051-1087, 801-814, 951-965, 970-980, 14-16, 152, 161, 162, 144-142, 144A, 144B, 979, 977 עפ"י תכנית מס' ב.מ. 3602. ומגרשים 612, 656, 672, ו-611 עפ"י תכנית מס' 3144.
שטח בין קוארדינטות: אורך 173200-174400 ובין קוארדינטות רוחב 135600-136400.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א). שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח נוף פתוח, לאזור מגורים 4 מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לדרך משולבת, לדרך חדשה, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבנין ציבורי, לשטח לתחנת טרנספורמציה.
(ב). שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 4 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח נוף פתוח, לשטח לתחנת טרנספורמציה.
(ג). שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי, לדרך משולבת לאזור מגורים 4 מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לתחנת טרנספורמציה.

- (ד). שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח נוף פתוח, לשטח פתוח ציבורי, לדרך משולבת, לאזור מגורים 4 מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לתחנת טרנספורמציה.
- (ה). שינוי יעוד שטח משטח כלל עירוני לאזור מגורים 4 מיוחד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי, לדרך משולבת, לשטח לתחנת טרנספורמציה.
- (ו). קביעת מערך יעודי הקרקע הכולל: מגורים, בניני ציבור, לרבות השימוש בהם, שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים לנוף פתוח, תחנות טרנספורמציה, התווית דרכים חדשות, דרכים משולבות, חניות ציבוריות ופרטיות וביטול דרכים מאושרות.
- (ז). קביעת חזיתות מסחריות
- (ח). קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתר בניה.
- (ט). קביעת מס' הבנינים, שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, מס' יחידות הדיור המירבי בכל מגרש וקוי בנין מירביים.
- (י). איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' במ/3602 ו-3144 וההוראות שבתכנית מס' במ/3602 ב' זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי 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. תנאים למתן היתרי בניה : (א). במסגרת התנאים והדרכים לבצוע תכניות שיכון ע"י המדינה או מטעמה בתחום תכנית מס' במ/3602 ב' זו ובכפוף לקבלת אישור לכך מאת הועדה המחוזית רשאית הועדה המקומית להתיר התחלת עבודות פתוח והתחלת עבודות בניה בתקופת הפקדה כדלהלן:

(1). בתנאי שהיתרים ינתנו עפ"י תכנית בינוי ופתוח בקו"מ שלא יפחת מ-1:500 (כמשמעותה בסעיף 9(יב) להלן.

(2). בתנאי שהיתרים ינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתכנית מס' במ/3602 ב' זו.

(3). בתנאי שהשטח אשר לגביו ינתנו ההיתרים הוא שטח בלתי מאוכלס הנמצא בחזקת המדינה ולדעת הועדה המקומית אין עדיין שכנים או דיירים או משתכנים וכו' שיפגעו או עלולים להפגע כתוצאה ממתן ההיתרים.

- (4). בתנאי שההיתרים יוגבלו להתחלת בניתו של כל בנין ובנין ולא יתפרש כאילו מותר להחיר הקמת בנין או מספר בנינים בשלמותם כהתחלת עבודות של קבוצת בנינים גדולה יותר.
- (5). הועדה המחוזית או הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהיינה מוסמכות לאשר התחלת עבודות עפ"י התכנית לגבי כל מקרה בנפרד, או לגבי מתחמים שלמים, או לגבי כל שטח התכנית וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת.
- (6). בכפוף לכל האמור לעיל תהא הועדה המקומית רשאית לסרב לתת את ההיתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרבות הגבלתו לעבודות חפירה בלבד או לעבודות חפירה ויציקת יסודות בלבד) או להגביל את משך תוקפו של ההיתר או לקבוע בו תנאים (לרבות תנאים בענין החייבויות מוקדמות).
- (ב). תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף התברואה לקביעת גודל וסוג כלי האצירה.
- (ג). תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תאום ואישור עם מחלקת ביוב ונקוז ומחלקת המים (ראה סעיף 9 (יא) להלן).
- (ד). תנאי למתן היתר הבניה הראשון בתחום התכנית הוא אישור האחראים בעיריית ירושלים שבמקביל לבנית המגורים מתוכננים מוסדות חנוך לצרכי אוכלוסית השכונה.
- (ה). תנאי למתן תעודת גמר לבניני המגורים הוא אישור עיריית ירושלים כי מבני החוץ הובנים אכן מספקים את צורכי התושבים המאכלסים את הבנינים.
- (ו). תנאי לאיכלוס הדירות הוא בצוע בעין של פתוח וגיוון השטחים הפתוחים הציבוריים עי"י מגישי התכנית, ועל חשבונם.
- (ז). תאום ואישור של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: (1). מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא ינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר על ידי הועדה המחוזית תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר לסילוק עודפי עפר פסולת הבניה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח פתוח ציבורי, ובגבול התכנית יבנה קיר תמך בחלקם התחתון של

המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף. בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לבצוע חפירה או בניה.

בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בנית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך. אם כן אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני.

(2). מניעת אבק:

(א). כל דרכי העפר בתחום התכנית יצופו באספלט או יורטבו במי ים המלח.

(א). כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') הנועשות בסמוך (150 מ' ופחות) לבנייני מגורים קיימים, יבוצעו תוך כדי הרטבות למניעת אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.

(3). תנאי לאיכלוס הדירות (מתן טופס 4) יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין ומערומות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם.

(ח). תנאי למתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית יהא הגשת תכנית מדידה לצרכי רישום לכל שטח התכנית ובה יקבעו גבולות המגרשים ושטחם.

(ט). רשת המים העירונית תתוכנן ותבוצע ע"י אגף המים ע"ח אגרות פיתוח רשת מים שייגבו מיזמי התכנית.

(י). תאום עם אגף המים בנושאים הבאים:

(1). הגשת תוכניות מפורטות של כבישים כולל תאום תשתיות עם כל גורמי התשתית.

(2). התקנת אמצעי שבירת לחץ בתאום עם אגף המים לבניינים או דירות שייבנו על קו גובה מתחת לרשת הלחץ הנומיןלי.

(3). הכנת גומחות בגדר כל בניין לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.

(יא). תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בנינוי ופיתוח למבנון שלם (שמספרו מצויין בטבלה שלהלן בסעיף 13) המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250. תכנית בנינוי ופתוח תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים ותכלול שיוך חניה, העמדת בניינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח כולל דרכי גישה, קירות תמך,

טרסות גן, מתקני תברואה, בניני טרנספורמציה וכדומה.
כמו כן תכלול התכנית חתכים וחזיתות רחוב בקו"מ 1:250
וסמון של חלוקת המשנה.
תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה
המקומית.

- (יב). תנאי למתן היתרי בניה יהא:
(1). הבטחת מימון לביצוע כביש מס' 1.
(2). קביעת לוחות זמנים לביצוע פתרון הביזב.

10. הוראות כלליות
לפרטי בנין :

ציפוי אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים
יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.
קירות תמך וגדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מלבנית
ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונים לרחוב. לא יותר שימוש
באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים
מעובד בגרנוליט או שווה ערך ובגוון של האבן הטבעית (לא
צבוע). יודגש שהאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים
עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות,
מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב. חל איסור
בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי. אסבסט, אלומיניום
וכיו"ב. לגבי המסתורים דלעיל לא תותר בניה באבן נסורה
שאינה מסותתת. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
כל הגגות יהיו גגות שטוחים מצופים יריעות ביטומניות או
מרוצפים.

11. אזורי מגורים 2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת, הוא אזור מגורים 2 מיוחד
ומיועד לבניני קומות וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (א). סה"כ שטחי הבניה המירביים בכל מבון, מספר יח"ד המירבי
ומספר הקומות המירבי, יהיו בהתאם למפורט בטבלה
שבסעיף 13 להלן, מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה
בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד תחול ההוראה
המגבילה יותר.
(ב). הבינוי יהיה בהתאם לנספחים 1-3 נספחים מס' 2, 3
היום נספחי חתכים מנחים, אך מחייבים לגבי מספר
הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, מספר הקומות
מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות
בשעור של חצי קומה (1.5 מ' +). לעת הכנת תכנית
בינוי ופיתוח למבון.
נספח 1 הוא נספח בינוי מנחה בכל הנוגע לאופן העמדת
הבניינים, מספר הבניינים במגרש, המרווחים ביניהם,
צירופיהם, צורתם, עיצובם ופרטי הפיתוח. ניתן להפריד
בניינים מחוברים בתנאי שהמרווח הצידי ביניהם לא יקטן מ-
3.0 מ' ללא פתחים או 6.0 מ' עם פתחים.
גובה המסדים בבניינים לא יעלה על 15 מ' מפני קרקע
סופיים.

- (ג). באזור מגורים 2 מיוחד יותר לכל היותר בניית שלושה בנייני מגורים במגרש מספר יחידות הדיור המירבי במגרש יהיה 36. במידה ויהיו יותר משלושה בנייני מגורים או יותר מ-36 יח"ד במגרש אחד תחויב חלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכנית לצרכי רישום. כבנין מגורים יחשבו כל הדירות הקשורות לחדר מדרגות אחד וכניסה אחת.
- (ד). קוי הבנין יהיו כמפורט להלן:
אלא אם סומן אחרת בתשריט.
קו בנין קדמי - כמצויין בתשריט כקו בנין מדרך.
קו בנין אחורי - שלושה מטר.
קו בנין צדדי - שלושה מטר.
- המרחק בין 2 בניינים סמוכים לא יפחת מ-6 מ'. תותר בניה בקיר משותף בין 2 מבנים במגרשים סמוכים, בהתאם להוראות תכנית המתאר.
- תותר חריגה מעבר לקו הבנין המצויין בתשריט, לזיזים, וחלקי בנין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה וכיו"ב. למעט חריגה כאמור לעיל לתחום של מגרשים צבוריים או דרך.
- (ה). ניתן יהיה באישור הועדה המקומית, להגדיל את מספר יח"ד ושטח בניה המירבי במגרש עד 10% על ידי קיזוז בין מגרשים בתוך מבנן ובתנאי שתוגש תכנית בנוי חדשה למבנן זה בהתאם.
- (ו). ראה סעיפים 9,10 לעיל.
(ז). ראה סעיף 13 להלן.
(ח). ראה סעיפים 18-20 להלן.

12. אזור מגורים
4 מיוחד

: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 4 מיוחד ומיועד לבניה צמודת קרקע מסוג קוטג', קוטג' כפול, שטיח מדורג וכיו"ב, וחלות על שטח זה כל ההוראות שבסעיף 11 לעיל למעט סעיף 11 (ג').

13. טבלת היקף הבניה לטורים

הערות	מספר קומות		שטח שרות מ"ר	שטח שרות תת-קרקעי מ"ר	שטח בניה על-קרקעי מ"ר	מס' יח"ד		שטח מגורש בד'	מספר מגורש	מספר מבני
	מספר מעל	מספר מתחת				מס' יח"ד	מס' יח"ד			
מדורגים 5 ק. מעל ק. חניה	3	6	14	360	450	2550		30	101	1
	3	6	14	480	600	3400		40	102א	
	3	6	14	360	450	2550	100	30	102ב	
מדורגים	1	3	14	216	270	1530	18	18	103	2
מדורגים 5 ק. מעל ק. חניה	3	6	14	360	450	2550		30	104א	3
	3	6	14	480	600	3400	70	40	104ב	
דירת גן+קוטג'	-	3	14	660	660	4840		44	105	4
שתי מדורג 2 ק. מעל ק. חניה	-	3	1442	360	360	2640	68	24	201	
3 ק. מעל ק. חניה	-	4	14	120	150	+ 850 200 מסחר		10	106א	5
	-	4	14	144	180	1020		12	106ב	
	-	4	14	144	180	1020	34	12	106ג	
4 ק. מעל ק. קולונדה הכוללת מסחר	-	5	16	618	750	+3400 1000 מסחר	40	40	107	6
	-	3	16	144	180	1020		12	108א	7
	-	3	16	144	180	1020		12	108ב	
	-	3	16	144	180	1020	36	12	108ג	
	-	3	14	144	180	1020		12	109א	8
	-	3	14	144	180	1020		12	109ב	
	-	3	14	144	180	1020	36	12	109ג	
מסחר בק. קולונד	-	4	16	299	360	1530 600+ מסחר	18	18	110	9
מדורגים 3 ק. מעל ק. חניה	1	3	16	720	900	5100	60	60	111	10
	-	4	14							
2 ק. מעל קומת מסחר	-	3	16	127	180	680 200+ מסחר	8	8	112	11
	1	3	14	432	540	3060		36	113	12
	-	5	1443	495	495	3630	69	33	206	
שתי מדורג 4 ק. מעל קומת חניה	-	5	1443	495	495	3630	69	33	206	
	1	3	14	360	450	2550		30	114	13
	-	5	1443	180	180	1320	42	12	208	
שתי מדורג 4 ק. מעל קומת חניה	-	5	1443	180	180	1320	42	12	208	
דירת גן+קוטג'	-	3	14	300	300	2200		20	115	14
2 ק. שתי מדורג מעל ק. חניה	-	3	1440	555	555	4070	57	37	204	
דירת גן+קוטג'	-	3	14	180	180	1320		12	116	15
	2 ק. שתי מדורג מעל ק. חניה+קוטג' כסול 4 ק. בקצה רח' משולג	-	3	1441	390	2860	38	26	202	
	1	3	14	180	180	1320		12	117	16
	-	5	1443	105	105	770	19	7	207	
4 ק. שתי מדורג מעל ק. חניה	-	5	1443	105	105	770	19	7	207	
2 ק. שתי מדורג מעל ק. חניה+קוטג' כסול 4 ק. בקצה רח' משולג	-	3	1441	450	450	3300	30	30	203	17
קוטג' כסול " " " " " " " "	2	4	1440	120	120	880		8	205א	18
	2	4	1440	150	150	1100		10	205ב	
	2	4	1440	120	120	880		8	205ג	
	2	4	1440	120	120	880		8	205ד	
	2	4	1440	120	120	880		8	205ה	
	2	4	1440	150	150	1100		10	205ו	
	2	4	1440	120	120	880		8	205ז	
	2	4	1440	120	120	880	60	8	205ח	

- הערות: (א) . השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .
- (ב) . שטחי שרות תת-קרקעיים מיועדים למחסנים דירתיים.
- (ג) . בנוסף על השטחים המצויינים בטבלה שלעיל יותרו שטחי שרות לחניה הנדרשת בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה ולתקנות הבניה .
- כמו כן תותר בנית מתקנים טכניים בשיעור של 2% משטח המגרש .
- (ד) . סימון (חניה) או (קולונדה) בטבלה פרושו שמספר הקומות כולל קומת חניה או קומת קולונדה.
- (ה) . יותרו קומות תת-קרקעיות לחניה, בנוסף למנין הקומות המפורט לעיל ובכפוף לאמור בסעיף קטן ב' ו-ג' לעיל.
- (ו) . יותרו שטחי שרות למסחר בשעור 25% מהשטחי העיקרי למסחר.

14. שטחים לבנייה

- ציבור : (א) . השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייה ציבור ויחולו עליהם הוראות של תכנית מיתאר וכן ההוראות הבאות:
השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:

מס' קומות	שמושים מותרים	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
2	מקוה	485.8	301
2	בית כנסת	539.8	302
2	גן ילדים	1167.8	303
2	בית כנסת	518.2	304
3	בי"ס+גן ילדים (4 כיתות)	13019.2	305
3	שלוחת מתנ"ס	6123.0	306
2	בית כנסת+מקוה	701.6	307
2	מעון+תחנה לבריאות המשפחה	1875.3	308
3	חינוך מיוחד	3103.1	309
2	גן ילדים	1252.7	310

- (ב) . סה"כ שטחי הבניה המירביים לא יעלו על 90% משטח המגרש.
- (ג) . קוי בנין - קו בנין קדמי לכי המצויין בתשריט.
קו בנין צידי - 4.0 מטר
קו בנין אחורי - 4.0 מטר
- (ד) . על אף האמור בסעיף (א) לעיל תותר בנית מבני שנאים ומרכזונים לחלוקת דואר בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- (ה) . ניתן יהיה באישור הועדה המקומית ומינהל מקרקעי ישראל להתיר תוספת קומה על מבני הציבור במגרשים מס' 301-304, 307, 308, 310 ובתנאי שתוגש תכנית בינוי וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם.
- (ו) . ראה סעיפים 9 א-ג, ח-י"ב, 10
- (ז) . החניה בשטחים לבנייה ציבור תהיה בתחום המגרשים.
- (ח) . השטח המסומן בתשריט בפסים שחורים אלכסוניים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

15. חזית מסחרית : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית וההוראות הבאות:
- (א). שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם למצוין בטבלה שבסעיף 13 לעיל. במבונים מס' 3,4,7,9
- (ב). השימושים (העסקיים) יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה.
- (ג). השטח המסומן בתשריט בפסים שחורים אלכסוניים הינו שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
16. שטח פתוח ציבורי : (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.
- (ב). על אף האמור בסעיף (א) תותר בנית מבנים הנדסיים כגון בריכת אגירה, מבני שנאים, מרכזונים לחלוקת דואר ומבני שרות למיניהם בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- (ג). תכנית מפורטת של השטחים הפתוחים הציבוריים תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ותכלול את הפרטים הבאים: מערכות השקיה מודרניות ממוחשבות, מתקני משחקים תקינים כנדרש, דרכי גישה לנכים ועגלות ילדים כנדרש. כמו כן יכלול התכנון חתכים בשטחים הפתוחים לציבור שיראו את הנגישות לשטח ואת ניצול השטח. התכנון יוכן באישור ובתאום עם האגף לשיפור פני העיר מחלקת הגנונות. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, הכבישים והמדרכות יתואמו עם האגף לשיפור פני העיר ויבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- גמר ביצוע הפיתוח יאושר בכתב ע"י האגף לשיפור פני העיר. היזמים יתחזקו את כל השטחים הציבוריים שנה אחת מיום גמר הביצוע לשביעות רצונו של האגף לשיפור פני העיר.
17. שטח נוף פתוח : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קוים ירוקים מצטלבים אלכסוניים הוא שטח נוף פתוח יותרו בו עבודות ייעור וגינון בלבד וכן סלילת דרכי יער באישור הועדה המקומית.
18. חניה : (א). הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ב). תנאי למתן היתר בניה באזור מגורים 4 מיוחד יהא הגשת תכנון מפורט של הרחובות הפרטיים ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם בתאום ואישור מחלקת הסדרי תנועה ודרכים. ביצוע הדרכים יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי ההיתר ועל חשבונם. אחזקה, טיפול, פינוי אשפה גינון וכיו"ב מהרחובות הנ"ל יהיו באחריות הדיירים ועל חשבונם ולהבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי הבקשה להיתר כתב התחיבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה.
- (ג). בחניות פרטיות וצמודות - תותר זכות מעבר לשימוש הרבים לרבות מערכות תשתית עירוניות ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם.

- (ד). בבנינים "צמודי הקרקע" לאורך הרחובות המשולבים, תהיה החניה עפ"י התקן בתחום מגרש הבניה.
- (ה). במגרשים שעבורם אין חניה בתחום הכבישים לפי יחס 1:1.5 (כולל רזרבה) תהיה החניה הנדרשת לפי התקן בתחום מגרש הבניה.
- (ו). לא ינתן היתר בניה למבנים במגרשים 101, 102, א, 102, ב, 104, א, 104 ב קודם הצגת פתרון לחניה פרטית בתחום המגרשים הנ"ל ע"י מגישי ההיתר לבניה ועל חשבונם לאישור המחלקה להסדרי תנועה ביצוע החניה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי ההיתר ועל חשבונם. למגרשים הנ"ל יתוכננו כניסות משותפות לחניה ותובטח זכות מעבר לשימוש הרבים כאמור בסעיף קטן ג' לעיל.

19. דרכים

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב). השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג). הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד). תנאי למתן היתר בניה לסלילת הכבישים יהא הכנת תכנון מפורט של הכבישים ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתאום ואישור מחלקת הדרכים ואגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים:
- (1). קווי ראייה בצמתים ובעקומות
- (2). אפשרות חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה.
- (3). הרחבת נתיבי הנוסיעה, כדי לאפשר מפגש של שני אוטובוסים.
- (4). פתרון ניקוז מי-גשם בנקודות הנומוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.
- (ה). בשטחים המשמשים כשדות ראייה לכבישים כפי שיקבע בהיתר הבניה לא תותר הקמה או הצבה בין קבועה ובין ניידת ארעית, של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינות, או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה), העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה.
- (ו). המדרכות תרוצפנה בהתאם להנחיות אגף שפור פני העיר וכן תבוצענה בהן מערכות השקיה לעצים בוגרים, בתאום ואישור מחלקת הגננות.
- (ז). איי התנועה יגוננו ו/או ירוצפו עפ"י הנחיות האגף לשפור פני העיר ויזתקנו בהם מערכות השקיה בתאום ואישור עם מחלקת הגננות.
- כל העבודות האמורות לעיל יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

20. דרכים משולבות : השטחים הצבועים בתשריט בירוק ואדום לסירוגין הם שטחים של דרכים משולבות. דרכים אלו יהיו מרוצפות ומגוננות תהיה בהן זכות קדימה להולכי רגל ותותר בהן תנועת רכב לחניה ושרות בלבד.
21. בצוע 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.
22. חלוקה חדשה : (א). התכנית כוללת בין יתר ההוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
23. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
24. שטח לתחנת טרנספורמציה : (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה.
(ב). בשטח זה תותר גם הקמת חדרי מאגד ומרכזוני חלוקת דואר.
(ג). לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים.
(ד). תותר הקמת תחנת טרנספורמציה גם בשטח צבורי פתוח ובשטח לבניני ציבור - ראה סעיפים 14, 16.
(ד). תותר חלוקת משנה של המגרש בהתאם לשימושים דלעיל.
25. שטח עתיקות : (א). השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח - הוא תאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המיתאר).
(ב). במידה ויתגלו עתיקות במהלך ביצוע העבודות יש להפסיקן מיד ולהודיע לרשות העתיקות.
26. אנטנת טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
27. קולטי שמש על הגג : (א). בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסדרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטרגלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין.
הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט.

(ב). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

28. 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 אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

29. תשתית : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו נקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, 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 ינתן כתב התחייבות להנחת זעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

30. בצוע התכנית : כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך כל מבני המגורים שעל פי התכנית.

13- ...
 המועצה ...
 כל זכות ...
 המועצה ...
 כל זכות ...
 המועצה ...
 כל זכות ...

חתימות

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' בן יהודה 34 ירושלים 94 230
 טלפון: 02-254121

חתימת מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשכון
 כתובת: רח' הלל 23 ירושלים 94 581
 טלפון: 02-291141

חתימת המתכנן:

יער ארכיטקטים בע"מ
 כתובת: רח' בוסתנאי 4, נוה צדק תל-אביב 65147
 טלפון: 03-5101399

תאריך: 8.11.93

עדכון:
 2.3.94
 6.4.94
 20.4.94
 25.5.94
 1.6.94
 8.6.94
 29.8.94

אישורים:

עמוס המרמן
 אדריכל המרחב
 מ.מ.מ. - מרחב ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
 מהוו ירושלים
 11-09-1994
 א ר י כ ה ז
 מתנהל חטיבה טכניקה

(מייבגון)

יער ארכיטקטים בע"מ
 רח' בוסתנאי 4. תל-אביב

