

ספיק

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

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ/4428

שנוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3398

ושנוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3058

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' במ/4428, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3398 (להלן: התכנית) ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3058. כמו-כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 23 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט), ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם א, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1);
 - (ב) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למתחם ב, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2);
 - (ג) גליון אחד של נספח תנועה וחניה, למתחם ב' הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 36 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' פסגת זאב מערב, שטח בין שד' משה דיין (כביש 13), כביש 20 וכביש 136; גוש 30613 חלק מחלקה 36. גוש 30614 חלקות 16, 22, 23, 25, 26, 27. חלקים מחלקות 18, 113, 111, 36, 24, 21, 18, 15, 14. חלק ממגרשים מס' 847, 529, 528 שעפ"י תכנית מס' 3398, וחלק מדרכים מס' 13, 134, 136 שעפ"י תכניות מס' 3398 ו-3058;

שטח בין קואורדינטות אורך 172450-172700.

ובין קואורדינטות רוחב 136700-137100.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע וקביעת יעודי קרקע חדשים כמפורט להלן:

1. מתחם א':

- שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים 2 מיוחד;
- קביעת יעודי קרקע חדשים לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנייני ציבור, לשטחים פתוחים ציבוריים, לדרכים, ולשטח לתחנת טרנספורמציה.

2. מתחם ב':

- שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לדרך ולשטח לתחנת טרנספורמציה.

- שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.

(ב) קביעת בנוי ופיתוח להקמת מרכז מסחרי, להקמת בנייני מגורים, ולהקמת בנייני ציבור בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג) קביעת מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, קווי הבנין המירביים, מס' יחידות הדיור המירבי ושטחי הבניה המירביים, בשטחים המיועדים לבניה.

(ד) קביעת השמושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור.

(ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ו) קביעת שטחים למעברים מקורים עם זיקת הנאה לציבור, והוראות לביצועם, באזור המגורים ובאזור המסחרי המיוחד.

(ז) קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור, והוראות לביצועם.

(ח) קביעת חזית-מסחרית באזור המסחרי המיוחד.

(ט) קביעת שטחים לחניה ציבורית ולחניה פרטית, והוראות לכיצועם.

(י) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים.

(יא) קביעת שטחים לתחנות טרנספורמציה והוראות בינוי להקמתן.

(יב) התוויית דרכים חדשות, וקביעת שדות דאיה לכבישים.

(יג) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפירות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3398, 3058, 3058ב' וההוראות שבתכנית מס' במ/4428 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית:

(א) הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

(ב) מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספח מס' 2 שאינו כלול בגבולות תכנית מס' במ/4428 זו, הינו עקרוני בלבד ומהווה נספח מנחה לתכנית מפורטת שתאושר בשטח זה בעתיד בכל הנוגע להעמדת בניינים, גובהם ושמירה על מפתח לנוף לצד מערב.

10. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים, וחלות על שטח זה - ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3058ב' לגבי אזור מגורים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) תותר הקמת בנייני מגורים בשטח מגרשים חדשים
מס' 1, 2 ו-3, בהתאם לנספחים מס' 2 ו-3.

(ב) מס' הקומות המירבי יהא כמפורט להלן:
מגרש חדש מס' 1: 8-4 קומות
מגרש חדש מס' 2: 8-4 קומות
מגרש חדש מס' 3: 8-3 קומות
הכל כמפורט בנספח מס' 2.

(ג) שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור
המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס'	מספר	מפלס	שטחי הבניה המירביים (במ"ר)			
מגרש	יחידות	הכניסה	שטחי שירותים		סה"כ	
חדש	דיור	הקובעת	מתחת מפלס	מעל מפלס	סה"כ	
מירבי			הכניסה	הכניסה		
1	37	727.7	2220	2220	4440	
2	52	723.8	3330	3330	6660	
3	73	724.6	4380	4380	8760	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

תותר תוספת שטחי בניה, המהווים חלקי שירות, לצורך תוספת קומה/קומות חניה תת קרקעית, בכפוף לדרישות תקן החניה, המקובל בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.

■ הערות לטבלה:

■

*

37
52
73

(ד) מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי, תחול ההוראה המגבילה יותר.

(ה) גובה הבניה המירבי ומפלסי הפיתוח יהיו כמצויין בנספח מס' 2. יותר שינוי במפלסי ה-0.00, לעת מתן היתר בניה ובלבד שכל שינוי מעל ל-1.5 מ' + מהמצוין בנספח כאמור יאושר בכפוף לביצוע הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובכפוף לקבלת אישורו של המפקח על התעבורה במשרד התחבורה, מחוז ירושלים.

(ו) קווי הבנין המירביים להקמת בניני המגורים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. למרות האמור לעיל, תותר הקמת חניה תת-קרקעית בקו בנין אפס למעט קו בנין 3.0 מ' כלפי כביש מס' 13. וכן תותר הקמת מעברים מקורים בחזיתם המזרחית של הבנינים במגרשים חדשים מס' 2 ו-3 מעבר לקווי הבנין המפורטים לעיל, כמפורט בנספח מס' 2 [ראה סעיף קטן (ז) להלן].

(ז) השטחים המסומנים בתשריט בקוים שתי וערב ברקע מותחמים בריבועים, הם שטחי מעברים מקורים עם זיקת הנאה לציבור במפלס הכניסה (ללא מגבלת זמן ושימוש), ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש.

דוחב המעבר המקורה כאמור לא יעלה על 3.0 מ', והוא ייבנה כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לבנין המגורים או לבנין המסחרי הצמוד לו.

בעלי הזכויות בכל אחד משטחי מגרשים חדשים מס' 1, 2, 3 הם האחראים לפיתוח השטחים עם זיקת הנאה לציבור שבתחום מגרשם, על חשבונם, ויכן לאחזקתם, על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה. ראה סעיף 14(ג) להלן.

(ח) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ללא מיגבלת זמן ושימוש, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש.

השטח עם זכות המעבר לציבור יגונן וירוצף כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה במגרש. בעלי הזכויות בכל אחד משטחי מגרשים חדשים מס' 1,2,3 ו-4 הם האחראים לפיתוח השטחים עם זכות המעבר לציבור על חשבונם, וכן לאחזקתם, על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה. ראה סעיף 14(ג) להלן.

(ט) מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים בשטח התכנית אלא לאחר קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו במקביל לבנית בנייני המגורים מתוכננים מוסדות החינוך שבתחום התוכנית. לא תינתן תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר קבלת אישור מעיריית ירושלים לפי מוסד/מוסדות החינוך המתוכננים אכן מבוצעים.

(י) תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 14 להלן.

(יא) הוראות לגבי פרטי בניה - ראה סעיף 15 להלן.

(יב) תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי מגרשי המגורים בתיאום עם עיריית ירושלים ועל סמך קבלת הסכמתה מדאש.

11. אזור מגורים

2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת בנייני מגורים בשטח מגרשים חדשים מס' 8, 9 ו-10 בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט להלן:

- מגרש חדש מספר 8 .5
- מגרש חדש מספר 9 .4
- מגרש חדש מספר 10 .5
- הכל כמפורט בנספח מספר 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס'	מספר	מפלס	שטחי בנייה מירביים (במ"ר)					
מגרש	יחידות	הכניסה	שטחי שימושים עקריים		שטחי שירות			
חדש	דיור	הקובעת	מתחת מפלס	מעל מפלס	סה"כ	מתחת מפלס	מעל מפלס	סה"כ
	מירבי		הכניסה	הכניסה		הכניסה	הכניסה	
8	45	729.30	--	4,260	4,260	1,000	760	1,760
9	32	727.15	--	2,780	2,780	1,100	580	1,680
10	32	725.80	--	2,650	2,650	950	600	1,550

הערות לטבלה: ■ שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל

השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

■ שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

* תותר תוספת של שטחי בניה המהווים שטחי שירות לצורך תוספת קומה/קומות חניה תת קרקעית, בכפוף לדרישות תקן החניה, המקובל בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.

(ד) מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי, תחול ההוראה המגבילה יותר.

(ה) גובה הבניה המירבי ומפלסי הפתוח יהיו כמצויין בנספח מס' 1. יותר שינוי במפלסי ה- 0.00 לעת מתן היתר הבניה ובלבד שכל

שינוי מעל ל- 1.5 מ' + מהמצוין בנספח, כאמור, יאושר בכפוף לביצוע הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובכפוף לקבלת אישורו של המפקח על התעבורה במשרד התחבורה, מחוז ירושלים.

(ו) נספח מס' 1 הוא נספח בינוי מנחה בכל הנוגע לאופן העמדת הבניינים, מספר הבניינים במגרש המרווחים ביניהם, צידופיהם, צורתם, עיצובם ופרטי הפיתוח. ניתן להפריד בניינים מחוכרים בתנאי שהמרווח הצידי ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.

(ז) קרי הבניין המירביים להקמת בנייני המגורים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. למרות האמור לעיל, תותר הקמת חניה תת-קרקעית בקו בנין אפס, למעט קרי בנין 3.0 מ' כלפי כביש מס' 13.

(ח) תנאי לאיכלוס הדירות (מתן טופס 4) יהיה בצוע שיקום נופי ופיתוח שטח המגרש, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין ומעמורות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם, בהתאם להוראות עידית ירושלים.

(ט) מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה להקמת בנין מגורים בשטח התכנית אלא לאחר קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו במקביל לבנית בנייני המגורים מתוכננים מוסדות החינוך שבתחום התכנית.

לא תינתן תעודת גמר לבנין מגורים אלא לאחר קבלת אישור מעיריית ירושלים, לפיו מוסד/מוסדות החינוך המתוכננים אכן מבוצעים.

(י) תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום מגרשי המגורים בתיאום עם עיריית ירושלים ועל סמך קבלת הסכמתה מראש.

12. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3398 לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) תותר הקמת מרכז מסחרי בשטח מגרש חדש מס' 4 בהתאם לנספחים מס' 2 ו-3.

(ב) מס' הקומות המירבי יהא 3-1 קומות, כמפורט בנספח מס' 2.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח יחיד בנייה מירביים (במ"ר)							מפלס
שטחי שימושים עקריים			שטחי שירות				הכניסה
מתחת מפלס	מעל מפלס	סה"כ	מתחת מפלס	מעל מפלס	סה"כ	הקובעת	
הכניסה	הכניסה	סה"כ	הכניסה	הכניסה	סה"כ		
1080	7275	8355	7120	1190	8310	723.4	
					16665		

11.

■ הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

■ שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

* תותר תוספת שטחי בניה, המהווים שטחי שירות לצורך תוספת קומה/קומות חניה תת קרקעית, בכפוף לדרישות תקן החניה, המקובל בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.

(ד) מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים, קוי הבנין המירביים ומס' קומות המירבי, תחול ההוראה המגבילה יותר.

(ה) גובה הבניה המירבי ומפלסי הפיתוח יהיו כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהמצויין בנספח, לעת מתן היתר הבניה. גובה הבניה המירבי, למעט מבנה הכיפה במרכזו, לא יעלה בכל מקרה על 12.0 מ' ממפלס הכניסה הראשית לבנין. גובה רום הכיפה לא יעלה על 16.5 מ' ממפלס הכניסה הראשית לבנין.

(ו) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

למרות האמור לעיל, תותר הקמת חניה תת-קרקעית בקו בנין אפס, למעט קו בנין 3.0 מ' כלפי כביש מס' 13, וכן תותר הקמת מעבר מקורה בחזיתו המערבית של הבנין במגרש חדש מס' 4 מעבר לקוי הבנין המפורטים לעיל, כמפורט בנספח מס' 1 [ראה סעיף 10(ז) לעיל].

(ז) גובה פנימי ברוטו של קומה מסחרית בין רצפה לתקרה קונסטרוקטיבית לא יעלה על 4.40 מ'.

(ח) החזיתות הפונות לבניני המגורים תהיינה אטומות לגמרי ולא תותר בהן הצבה של מתקני מיזוג, ארונות וכדומה. בצמוד לחזיתות אלה ינטעו עצים מטפסים שיצמדו לקירות הבנין המסחרי, ע"י מגישי ההיתר ועל חשבונם. הכל בתיאום ובפיקוח האגף לאיכות הסביבה והמח' לשיפור פני העיר.

(ט) החזית הראשית של הבנין המסחרי תהא החזית המזרחית, קרי, החזית הפונה לכיכר הציבורית שבמגרש חדש מס' 7, והיא תיבנה כחזית שקופה כמסומן בנספח מס' 2.

(י) לא תותר הצבת מתקנים חשופים על גג הבנין אלא תחת קירוי, כמסומן בנספח הבינוי. מיקום המתקנים יהא במרכז הגג ויסומן

במסגרת היתר הבניה. בכל מקרה הם יורחקו
מאזורי המגורים הסמוכים.

(יא) חזית מסחרית - החזית המסומנת בתשריט בקו
סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית
מסחרית וכן ההוראה הבאה: השימושים המותרים
יהיו בהתאם לתכנית המתאר לרבות משרדים
וטטודיו.

(יב) דרך הגישה לצורך טעינה ופריקה תורחק
מבנייני המגורים הסמוכים.

(יג) הוראות לגבי שטח מעבר מקורה עם זיקת הנאה
לציבור - ראה סעיף 10(ז) לעיל.

(יד) הוראות לגבי שטחים עם זיקת הנאה לציבור -
ראה סעיף 10(ח) לעיל.

(טו) הוראות לגבי פרטי בנין - ראה סעיף 15
להלן.

(טז) הוראות לגבי תנאים למתן היתר בניה - ראה
סעיף 14 להלן.

(יז) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף
הביוב ואגף הסדרי התנועה בדבר הפתרון
ההנדסי לבעיית הביוב והניקוז בחניוני התת-
קרקעיים.

13. שטח לבנייני

ציבור: השטחים הצבועים בתשריט כצבע חום מותחם בקו חום
כהם הם שטחים לבנייני ציבור, וחלות על שטחים
אלה הוראות תכנית המיתאר לגבי שטחים לבנייני
ציבור, וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט להלן:

בשטח מגרש חדש מס' 11: תחנת כיבוי אש;

בשטח מגרש חדש מס' 12: גן ילדים.

(ב) הבינוי והפיתוח בשטחים אלה יהיו כמפורט

בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המירביים

המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- (ג) מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 11 לא יעלה על 3 קומות;
 מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 12 לא יעלה על 2 קומות.
 (ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר המגרש	שטחי שימושים עקריים						מספר
	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	
11	320	640	960	100	100	200	1,160
12	660	660	660	60	60	120	780

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

- (ה) תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 14 להלן.
 (ו) הוראות לגבי פרטי בניה - ראה סעיף 15 להלן.

14. תנאים למתן

היתרי בניה:

(א) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד למגורים הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בשלמותו, המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:250. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, ותכלול בין היתר את הפרטים הבאים: העמדת בנינים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, קירות תמך, ומתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה, שיוך חזניה, מפלסי-בינוי, תאורה, רצוף, גינון, השקיה.
 כמו-כן תכלול תכנית הבינוי והפיתוח חזיתות

רחוב וחתכים.

יודגש שהיתרי בניה בשטחי המגורים יינתנו מכוח הוראות תכנית מס' במ/4428 ז, ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית.

(ב) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הפרטית שבתוך הבנין המוצע ודרכי הגישה אליה, ושל החניה הציבורית הגובלת במגרש (כמפורט בנספחים מספר 1, 2 ו-3), לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ביצוע החניה, לרבות החניה הציבורית הגובלת במגרש, כאמור, יהא על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפקוח האגף להסדרי תנועה, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.

לא יינתן טופס 4 עד להשלמת ביצוע החניות לשביעות רצון האגף להסדרי תנועה.

(ג) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח המגרש ולפיתוח הדרך/הדרכים המצרניות לו, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון, ריצוף, תאורה, מערות השקיה, חניה ושתילה בתחומי המגרש ולאורך הדרכים הגובלות בו, פירוט פיתוח המעבר המקורה עם זיקת ההנאה לציבור ופירוט פיתוח השטחים עם זכות המעבר לציבור (כאמ"ר בסעיפים 10(ז) ו-10(ח) לע"ל), וכדומה.

ביצוע הפיתוח בשטח כלל המגרש ולאורך הדרכים הגובלות בו, כאמור, יהא חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה למגרש, ולא ינתן טופס 4 עד להשלמתו בפועל לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.

פיתוח שטח המגרש המיגד לבניה ואחזקתו יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ד) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, כין היתר בנושאים הבאים:

1. מניעת דרדרת ושפכי עפר. לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא לאחר תיאום עם האגף לאיכות הסביבה וביצוע כל האמצעים הנדרשים על-ידו למניעת דרדרת ושפכי עפר מאתו הבניה (הקמת קירות תמך, סילוק עוזפי עפר ופסולת בניה לאתר שפיכה מורשה, וכדומה).

לאבטחת ביצוע דרישות האגף לאיכות הסביבה, כאמור, יפקידו מגיש הבקשה להיתר ערבות כספית להנחת דגת מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח.

2. תיאום השימושים המותרים באזור המסחרי לעת מתן רשיון העסק בשטח, בלבד שלא יהיו מטריד סביבתי לבנייני המגורים מסביב.

3. מניעת אבק בעת הבניה. כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העסה וכד') יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח שם מניעת אבק בסביבה.

(ה) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4 הוא הגשת תכנון מפורט של כבש מס' 13 הגובל במגרש מצדו המזרחי (ו)ך פירוט השינויים הגיאומטריים בו עקב חדרי התנועה בשטח) ודרכי הגישה המסומנות כמגרשים מס' 18,19 לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ביצוע השינויים בכביש מס' 13 כדרישת אגף הדרכים ובצוע דרכי הגישה המסומנות כמגרשים 18,19 יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים. אחזקת דרכי הגשה המסומנות כמגרשים 18,19 תהא באחריות כעלי הזכויות במגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם.

(ו) תנאי למתן היתר בניה השון בכל המגרשים

בתחום התכנית (הראשון מבין מגרשים אלה שיוגש לגביו היתר בניה), הוא הכנת תכנון מפורט של הכבישים 136 ו-134 ודרכי גישה מהם למגרשי הבניה הסמוכים לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע הכבישים, החניות לאורכן והגישות מהם למגרשי הבניה, יהיו בהתאם להנחיות אגף הדרכים ובפיקוחו.

(ד) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מתחם א' כמסומן בתשריט, הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחומו (מגרשים חדשים מס' 16 ו-17) לאישור אגף הדרכים ע"י מגישי הבקשה להיתר הראשון בשטח ועל חשבונם. שלבי הביצוע של הדרכים יבטיחו גישה למגרש שבהיתר. ביצוע הדרכים יהא בהתאם לתכנון המפורט כאמור. שלבי ביצוען של הדרכים כאמור ואופן מימון ביצוען יקבע ע"י אגף הדרכים לעת מתן היתרי בניה במתחם.

(ה) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הכנת תכנון הכבישים הפנימיים שאינם ציבוריים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון כאמור יערך ע"י מהנדס כבישים ויאושר ע"י אגף הדרכים. תכנון הכבישים הפנימיים המסומן בנספחים הוא מנחה בלבד ואינו מחייב.

(ו) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הפתוח הציבורי (מגרש חדש מס' 7), ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 4, ועל חשבונם, לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט הגינות, השתילה, הריצוף, הכל עפ"י דרישות המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 7 ובשטחי המעברים בעלי זיקת הנאה במגרש 3 יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם. פתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני

העיר, וכחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מס' 4.

לא ינתן טופס 4 לבנין במגרש חדש מס' 4 אלא לאחר השלמת הפיתוח בשטח במגרש חדש מס' 7, לרבות התקנת קוי מים ושעון, לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.

אחזקת השטח הפתוח הציבורי (במגרש חדש מס' 7) תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם, לרבות צריכת המים.

(י) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 10 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הפתוח הציבורי במגרש חדש מס' 13, ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 10 ועל חשבונם, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.

לתכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון, שתילה, ריצוף, ריהוט גן מתקני משחקים וכדומה, הכל כפי דרישות המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 13 יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 10 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר וכחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה בנוגרש חדש מס' 10.

לא ינתן טופס 4 לבנינים במגרש חדש מס' 10 אלא לאחר השלמת הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 13 לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.

(יא) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש ומגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות.

בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח-1978.

(יב) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל.

ראו סעיף 22 להלן.

(יג) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם אגף המים בנושאים הבאים:

1. תכנון והתקנת אמצעי שבירת לחץ, במידת הצורך.
2. תכנון התחברות לדשת המים העירונית באזור.
3. הכנת גומחות בגדר כל בנין לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.
4. תיאום תשתיות.

ביצוע רשת המים העירונית באזור יהא ע"י אגף המים על חשבון אגרות פיתוח רשת מים אשר ייגבו כחוק.

(יד) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש ומגרש הוא תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים.

(טו) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש ומגרש הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרונות איחסון ופינוי אשפה.

(טז) תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 4, 11, 12 הוא ביצוע כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(יז) ראה סעיף 20 להלן.

15. הוראות לגבי

- פרטי בנין: (א) קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יצופו באבן טבעית מדובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.
- (ב) הבניה באבן נסורה (חלקה), ללא סיתות, אסורה.

(ג) למרות האמור לעיל, המרכז המסחרי ייבנה באבן בשילוב זכוכית ומתכת, כמפורט בנספח מס' 2. ראה סעיף 12(ט)(י) לעיל.

(ד) קירות תמך, גדרות וכדומה ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מלבנית ובנויה בשורות אופקיות, במגרשים 1-4 יחויב השימוש בסיתות טובזה.

(ה) יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף ושל זכוכית בקירות בנייני המגורים. מודגש בזאת כי אלמנטים אלה הינם אלמנטים עיצוביים כגון חלונות, מעקות, אדניות, סיפיים, זודרי מדרגות ומסתורי כביסה.

(ו) לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: PVC, אטבסט, וכיוצ"ב.

(ז) כל כיחול יהיה בהיר מגון האבן, או בגון האבן.

(ח) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין המסחרי אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

(ט) גגות המרכז המסחרי יהיו גגות שטוחים וגגות מרזבניים. הגגות השטוחים ירוצפו באבן. הגגות המרזבניים יבנו מאלמנטים של בטון או מתכת.

16. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

L2.

(א) תכנון וביצוע הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים יהיו בכפוף לאמור בסעיפים 14(ט)(י) לעיל.

(ב) מודגש בזאת כי בתחומי השטח הפתוח הציבורי שבמגרש חדש מס' 7 תפותח ככד ציבורית להולכי רגל בלבד, בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3, לא תותר כניעת כלי רכב וחנייה בתחומי המגרש.

17. חניה:

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

(ב) חזניה הדרושה עפ"י התקן לכל מגרש המיועד לבניה תהא בתחום המגרש ותהא תת-קרקעית, או עילית כמפורט בנספחים מס' 1, 2 ו-3.

למרות המפורט בנספחים כאמור תותר תוספת של קומה/קומות חניה תת קרקעית, הכל בהתאם לדרישות תקן החניה המקובל בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה, ראה סעיפים 10(ג), 11(ג), 12(ג) לעיל.

(ג) טבלת איזון חניה למתחם א' תהא כמפורט בנספח מס' 3.

תקן החניה במתחם א' יהיה 2:1 עבור דירות מעל 100 מ"ר ו- 1.3:1 עבור דירות עד 100 מ"ר + 20% חניה מזדמנת בכבישים.

(ד) החניות בתחומי הדרכים הציבוריות ו/או לאורכן תהיינה חניות לשימוש הציבור הרחב ללא מיגבלת זמן.

לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה, והם לא ייחשבו גמנין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן.

(ה) ביצוע החניות יהא בכפוף לאמור בסעיפים 14(א)(ב)(ג)(ה)(ו)(ח) לעיל.

(ו) בחניה תת קרקעית בסמוך לכביש קיים תתבצע תמיכת הד"ך ע"י בעל הזכות בנכס ועל חשבוננו בכפוף לאמור בסעיף 27 לעיל.

(ז) גובה קומת החניה התת קרקעית יהא בהתאם להוראות וכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט במקרים דריגים בשל תנאים טופוגרפיים, בהם גובה קומת החניה התת קרקעית יהא מעל 2.20 מ' ועד 2.80 מ', באישור מהנדס העיר.

תווי הדרכים, דוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

18. דרכים:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (ג) ביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיפים 14(א)(ג)(ה)(ו)(ז)(ח) לעיל.

19. שדות

ראיה לכבישים:

כל השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים על הרקע הם שדות ראיה לכבישים, ולא תותר בהם הקמה או הצבה, בין קבועה ובין ניידת או ארעית, של כל מבנה, חנייה פיתוח, גינזון, או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה), העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה.

זכותו של מבצע הכביש לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראיה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.

20. הפקעה:

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

21. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

22. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אנב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

(ב) בשטח התכנית שני מתחמים לאיחוד וחלוקה
כמסומן בתשריט.
החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות השטחים שבתשריט
ובתחומי החלוקה החדשה המסומנים בתשריט בקו
מקוטע כחול.

23. תחנת

(א) טרנספורמציה: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבג סגול מותחם
בקו סגול כהה הם שטחים להקמת תחנות
טרנספורמציה.
שטח כל תחנה לא יעלה על 500 מ"ר.
תובטח גישה הולמת לכלי רכב של חברת החשמל
לצורך אחזקה שוטפת.

(ב) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד
בשטח התכנית או בשטח הדרכים, למעט האמור
בסעיף (א) לעיל, ולצורך זה יוקצה חדר
מיוחד בתוך הכית או המבנה בהתאם לדרישות
חברת החשמל ובאשור שויות התכנון. תחנת
טרנספורמציה תסומן בקשה להיתר בניה.

24. אנטנות טלוויזיה

ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תכוצע אנטנה מרכזית
אחת בלבד ולא תותר הקמת של אנטנה נוספת כל
שהיא.

25. קולטי שמש

(א) על הגג: (א) בגגות מבני המורים תותר הצבת קולטים
לדודי שמש בתנאי-ייוסתרן משלושה צדדים ע"י
מסתור שיהווה זק אינטגרלי מתכנון הגג
ו/או המעקה, ובנאי שיהיו מקבילים לחזיתות
הבנין.
(ב) הפתרון התכנון טעון אשור מהנדס העיר.

26. היטל השבחה:

- (א) הוועדה 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.

27. 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 הנ"ל וכדומה (להלן - עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, ככל לפי וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי רטר הקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

28. ביצוע התכנית:

כתחילת ביצועה של התכנית ייחשבו עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר, עבודת הקמה 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

23 -
 אין לנו מידע על ענייניו לרבות במה שישנו
 המידע המצוי בתיקו. המידע המצוי בתיקו
 הוא לרוב ענייניו הכלכליים או על ענייניו
 הכלכליים של אביו לא יצאה תוצאה חיובית לרוב
 בענייניו הכלכליים או על ענייניו הכלכליים של
 אביו. המידע המצוי בתיקו הוא לרוב ענייניו
 הכלכליים או על ענייניו הכלכליים של אביו.
 המידע המצוי בתיקו הוא לרוב ענייניו
 הכלכליים או על ענייניו הכלכליים של אביו.
 המידע המצוי בתיקו הוא לרוב ענייניו
 הכלכליים או על ענייניו הכלכליים של אביו.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, בן יהודה 34, ירושלים 94582 טל' 254121 (02)

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 סוקט דיויד

מגישי התכניה:

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 5-09-1995 משרד זהב נרי והשיכון

ג. קרטס - ש. גרואג
 אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' טורא 32/א ירושלים

המתכננים:

- (1) ג. קרטס-ש. גרואג אדריכלים ומתכנני ערים, רח' טורא 32א ירושלים 94102, טל' 256396 (02)
- (2) רונאל אדריכלים, רח' יד חרוצים 4, ירושלים ירושלים 83420, טל' 731862 (02)

תאריך: ספטמבר 1995

4428B / W1

