

1050497

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7781

שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י.200.

1. שם התוכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7781 - שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י.200 - חוות נופש וחקלאות אורגנית בעמק הארזים - (להלן - התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 ז'פי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1,000 (להלן: התשריט) ו- 5 גליונות של נספחים כמפורט להלן -
א. גליון אחד של קומפילציה של תכניות סביבה בקנה מידה 1:50,000
1:20,000 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של נספח בינוי, פיתוח וחניה מנחה שכולל -
תכנית העמדה כללית ק.מ. 1:500
חתך אופייני ק.מ. 1:250
תכנית גגות ק.מ. 1:200
יחידה טיפוסית ק.מ. 1:100
חתך בטרסה ק.מ. 1:100
טבלת דרישות החניה לפי התקן
(להלן: נספח מס' 2)

ג. גליון אחד של נספח שימור ק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3)

ד. 2 גליונות של תכניות תנועה, בק.מ. 1:2500 (להלן: נספחים א4, א'ב4)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

מסמכי התכנית יהיו מחייבים לעניין גובה, מספר קומות, תכנית, קווי בנין וחתכים.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 30,711 מ"ר.

5. מקום התכנית: עמק הארזים, ירושלים
גוש: 30223 חלקה: 10
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **כפיפות לתכניות:** על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכניות המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 7781 ז.ז.

7. **מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לשטח חקלאי משולב בנופש.
- ב. הקמת פרוייקט נופש במשולב עם החווה החקלאית הקיימת.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח חקלאי משולב בנופש.
- ד. הגדרת אזורי בינוי בתחום הטרסות החקלאיות.
- ה. הגדרת אזורי פיתוח וחקלאות - שטחים לעיבודים, לגידולים ולהדרכה ולימוד חקלאיים ולמיתקנים הקשורים בכך, במשולב עם שירותי נופש ובריאות והמתקנים הקשורים בכך.
- ו. הגדרת אזורי נוף לשימור בדרגות שימור שונות.
- ז. קביעת קווי בנין חדשים.
- ח. קביעת שלבים לביצוע הפרוייקט.
- ט. הרחבת דרך קיימת.
- י. קביעת שטחי הבנייה ל - 3,200 מ"ר, מתוכם 2,200 מ"ר עיקרי ו- 1,000 מ"ר שרות.
- יא. קביעת מספר יחידות האחסון המכסימלי ל - 60.
- יב. קביעת תכסית הבינוי המכסימלית ל - 10%.
- יג. קביעת הוראות בניה, פיתוח ואחזקה.
- יד. תנאים למתן היתרי בניה.

8. **שטח חקלאי משולב בנופש:**

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק וכתום לסירוגין הוא שטח חקלאי משולב בנופש אשר בו תותר הקמת פרוייקט נופש, במשולב עם החווה החקלאית הקיימת.
- 8.2 הפרוייקט יוקם בכפוף למגבלות שטחים ומספר יחידות שייקבעו לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות, שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה. דרגת המלון תהיה עפ"י תקני הדרישות של משרד התיירות. מספר יחידות הנופש לא יעלה על 60. בנוסף ליחידות הנופש יותרו יעודים נוספים שיכללו מרכז בריאות, מסעדה, מרכז מידע, לימוד, כינוסים ומורשת, מרכז לאומנויות, מרכז לסדנאות, חינוך והדרכה בטבע, פעילויות חקלאיות וארועים בטבע, חנות לממכר מוצרים אורגניים, מזכרות ותוצרת חקלאית, מזנון, משרדי הנהלת הכפר, בריכה פתוחה, שרותי בריכה, שירותים ציבוריים וכן מגורי צוות ששטחם לא יעלה על 130 מ"ר שטחים עיקריים. לא תותר תוספת יעודים מעבר ליעודים הנ"ל.

כל השימושים הללו למעט הבריכה הפתוחה ושרותי הבריכה, הם שימושים הנכללים בשטחים עיקריים המותרים לבניה בסעיף זה. גודל הבריכה ועיצובה ייקבע לעת מתן היתר בניה ובתאום עם מהנדס העיר.

כמו כן יותרו בשטחי התכנית : סככות ופרגולות, חנייה, משתלה וסככה לאחסון כלים חקלאיים שגודלה לא יעלה על 100 מ"ר. שטח זה נכלל בשטחי השרות המפורטים בטבלת השטחים (מתוך ה - 1,000 מ"ר המותרים).

שטח סככות/פרגולות הפתוחות משני עבריהן לפחות, לא יימנו במניין שטחי הבניה.

- 8.3 שטחי הבניה בתכנית יהיו כמפורט להלן :
- 2,200 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 1,000 מ"ר שטחי שרות שיהיו מחולקים כך :
700 מ"ר שטחי שרות עיליים + 300 מ"ר שטחי שרות תת-קרקעיים.

עיקרי (מ"ר)		שרות (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
	2,200		700		2,900
			300		300
	2,200		1,000		3,200
שטחים עיליים		שטחים תת-קרקעיים		סה"כ	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

תכנית הבינוי המקסימלית תהיה 10% משטח המגרש.

האזורים התחומים בקו שחור מרוסק הם אזורי בינוי בטרסות ובהם תותר הקמת המבנים השונים.

יתרת השטח הינם שטחים חקלאיים שישמשו לפעילויות מגוונות בטבע ויכללו בין השאר מטעי עצי פרי, כרמי יין וענבים, ירקות, תבלינים וגידולים חקלאיים שונים, בשילוב של חורשות וצמחי נוי, דשא, ייעור, טרסות ופיתוח שטח.

- 8.4 אזורי נוף לשימור - טבלת שימושי קרקע בנספח השימור מגדירה שני אזורים ראשיים, כלהלן -

א. אזור פיתוח וחקלאות - המחולק לאזורי משנה כמפורט בטבלת השטחים שבנספח השימור. באזורי משנה אלו לא יותר בינוי למעט, באזורים מוצלים לפעילות וסדנאות (סככות, אוהלים, פרגולות). אזור לא להתערבות - שטחי חקלאות ושבילים, יכלול את השטחים החקלאיים השונים שבתחום התכנית וישמש לנטיעות, עיבודים וגידולים חקלאיים ולפעילויות של הדרכה, לימודי חקלאות ומורשת, אחזקה חקלאית, עיבוד, אריזה, מכירה ואחסון של תוצרת חקלאית, כלים חקלאיים ושירותים נלווים וכן למאגרים תת קרקעיים לאגירת מי גשמים לצרכים החקלאיים של החווה.

ב. אזור בינוי - המחולק לאזורי משנה כמפורט בטבלת השטחים שבנספח השימור.

- 8.5 שטחים תת קרקעיים - שטחים תת קרקעיים הינם שטחים שמפלט גגם אינו עולה על 1 מ' ממפלט קרקע טבעית, כמסומן בנספח הבינוי. מכיוון שהתכנית כוללת בניה מדורגת שחלקה תיבנה במשולב בטרסות או בחפירה מתחתן, לא יראו בהמרות של שטחים המוגדרים כתת קרקעיים לעיליים משום שינוי בתכנית ותותר המרה הדדית של שטחים עיליים ותת קרקעיים בינם לבין עצמם.

- 8.6 **גבהים** - גובה קומה ברוטו רצפה לרצפה, לא יעלה על 3.60 מטר. ממפלסי ה - 0.00 + המופיעים בתכנית תותר סטייה של 60 ס"מ כלפי מעלה או מטה. מדידות הגבהים תעשה ביחס למפלסי +0.00 המסומנים בנספחים.
במבנים שאינם לצורכי לינה: מסעדה, ספא, חדר אוכל, מרכז בריאות, מרכז מידע, חנות מזכרות וממכר תוצרת חקלאית, גובה הקומה רצפה לרצפה לא יעלה על 4.20 מטר או לשתי קומות 8.40 מטר. אין להשתמש בגגות משופעים וגגות רעפים בתכנית.
- 8.7 **קווי בנין** - קו הבנין המסומן בתשריט בקו מקווקו בצבע שחור, הוא קו בנין עילי. קו הבנין המסומן בתשריט בקו מקווקו בצבע אדום, הוא קו בנין תת-קרקעי.

9. שטח לשמורת נוף

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בקו אדום הוא "שטח לשמורת נוף" ויחולו עליו הוראות תכנית 4573.

10. הוראות ותנאים למתן היתר בניה:

- 10 1 הבניה תהיה בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח הנלווים לתכנית זו ובהתאמה לאזורי הנוף לשימור.
- 10.2 יחידות הנופש לא תשמשנה למגורים, אלא למטרת מלונאות ונופש כאמור. שימוש חורג ביחידות הנופש למגורים שאינם מלונאות ונופש, יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- 10.3 יחידות הנופש ינוהלו בניהול מרכזי ובעלות אחת.
- 10.4 לא יותר פיצול המגרש המיועד לחקלאות ונופש למספר מגרשים.
- 10.5 הפרוייקט ייבנה בשלבים. קבלת היתר בגין שלב מתקדם תותנה בביצוע של לפחות 70% מהשלב הקודם.
שלב א' יכלול בינוי של לפחות 5 יחידות נופש, מסעדה, מרכז מידע, לימוד, כינוסים ומורשת, חנות לממכר מוצרים אורגניים, מזכרות ותוצרת חקלאית, מזנון, שירותים ציבוריים, משרדי הנהלת הכפר ויחידת מגורי הצוות לשם הקמה וניהול הפרוייקט.
שלב ב' יכלול בינוי של לפחות 15 יחידות נופש ומרכזים לאומנויות, לסדנאות ולחינוך והדרכה בטבע.
שלב ג' יכלול בינוי של לפחות 15 יחידות נופש, מרכז בריאות, בריכה ושרותי-בריכה. שלב ד' יכלול השלמת הבינוי ל - 60 יחידות הנופש המותרות.
- 10 6 מגורי הצוות לא ישמשו כמגורי קבע אלא ישמשו למגורי הצוות המנהל, העובד והמפעיל את המקום.
- 10.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם הג"א.
- 10.8 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות העתיקות.
- 10 9 תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור חב' הגיחון לחיבור לרשת הביוב.
תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת אספקת המים ותאום הפתרון למיקום חיבור המים עם חב' הגיחון.

10.10 הוראות בניה, פיתוח ואחזקה

א.

כללי

פרטי הבנייה יתואמו עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה ובכל מקרה, ביטוי המבנים יהיו מבני האבן בדימוי בניה יבשה. ניתן יהיה לשלב עץ וחומרים טבעיים אחרים.

גגות יחידות הנופש יהיו שטוחים ומשולבים בכיפות וקמרונות. הגגות ירוצפו באבן או בגמר מדה בגוונים ידידותיים לנוף או בכיסוי אבני טרסות, חצץ או צמחיה.

למבני הציבור ולמבנים החקלאיים יהיו גגות שטוחים משולבים בגגות משופעים מחופים ברעפי אספלט/בטון, בגווני אדמה חומים, ירוקים או פח מגולוון טבעי.

בפיתוח ובבניוי ישולבו פרגולות, אוהלים וסככות, אשר ישולבו בצמחיה ובמטפסים והן תיבנינה מחומרים טבעיים לרבות עץ, אבן ומתכת.

קירות תמך וטרסות יהיו עשויים מאבן פראית בבנייה ציקלופית או חומרים טבעיים אחרים.

הדלתות, המעקות והתריסים יעשו מעץ, ברזל, אבן ושילובים. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות, למעט קולטי שמש בלבד המותקנים עם שיפוע הגג ולא יבלטו מעל 15 ס"מ מפני הגג העליונים.

ב.

עבודות עפר

לפני תחילת עבודות העפר, יסומנו בבירור בשטח גבולות התוכנית ("הקו הכחול"), וכן קווי הדיקור של עבודות העפר על פי התכנון המאושר.

לא תותר חריגה מחוץ לגבולות התוכנית לצורך ביצוע עבודות העפר הנדרשות להקמת הפרוייקט ולצורך הכשרת דרכי הגישה והשרות בשלב הקמת הפרוייקט. אם בכל זאת תידרש חריגה מהקו הכחול, כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', יתואם הדבר עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה / מהנדס העיר.

בכל שלב ביצוע, ינקטו כל הפעולות הנחוצות למניעת הצפות ושטפונות ונוק למדרונות עפר, העלולים להיגרם כתוצאה מביצוע הפרוייקט.

לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר וכן פסולת אחרת מחוץ לשטח התוכנית גם אם באופן זמני.

שטחים לאחסון חומרים להקמת הפרוייקט יקבעו בתחום הקו הכחול או באתרים אשר יאוותרו בתאום עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה / מהנדס העיר.

ביצוע עבודות עפר, סלילה ובניה יעשה בשעות העבודה המותרות על פי חוק (התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992), או לפי אישורים מיוחדים אשר יינתנו ע"י הרשויות המוסמכות.

בקטעי החפירה תבוצענה הפעולות הבאות:

- ינקטו אמצעים למניעת דרדרת אבנים, סלעים ואדמה מחוץ לשטח התוכנית בזמן ביצוע העבודות. אם בכל זאת יפלטו חומרים אלו הם יפזרו כך שהשטח מחוץ לקווי הדיקור ישוב למצבו הטבעי.
 - החומר אשר ייחצב בתחום הפרוייקט ישמש למדרגי מילוי בתחום הפרוייקט.
- הנחיות למחזור החומר החצוב ומיקומו יינתנו לעת מתן היתרי עבודה.

- פינוי עודפי העפר יעשה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים ועפ"י הנחיות מהנדס העיר.

גובה החציבה ורוחב המדרגים : גובה החציבה למדרג אחד לא יעלה על 6 מ'.
רוחב המדרג לא יפחת מ- 4 מ'.

שיפוע החציבה לא יעלה על 5 אנכי ל- 1 אופקי בקטעי החציבה שאין בהם קירות תמך.

שיפוע המילוי לא יעלה על 2 אופקי ל- 1 אנכי בקטעי מילוי שאין בהם קירות תמך או מסלעות. התקנת המילוי על המדרון הקיים תעשה ע"ג מדרגות שייחפרו במדרון הקיים.

לשם מניעת מטרדי אבק בזמן העבודות מוצע כי דרכי הגישה לפרוייקט יורטבו.

ג. עיצוב נופי

כללי - התכנית תכלול תכנון מפורט של מערכת ההשקיה, תכנית לנטיעת עצים בוגרים (קוטר הגזע הוא כ- 4 אינץ' גובה העץ הוא כ- 2.5 מ') התכניות יוגשו לאישור מחלקת הגננות של עיריית ירושלים.

קירות התמך הנדרשים בתכנית יבנו ע"י ועל חשבון בעל הזכויות הקרקע בתאום ובאישור האגף לשיפור פני העיר.

נטיעות וגינון -

הכנת השטח לנטיעות -

כל השטחים המיועדים לנטיעה יעברו ניקוי וחיטוי מפסולת.
אין לעקור עצים ללא רשיון. העקירה תבוצע על פי סימון של המתכנן, לפי הוראותיו ועל פי מפרט טכני.
עצים הניתנים להעתקה יועתקו למקומות אשר יסומנו בתחום אתר העבודה. ההעתקה תבוצע עפ"י מפרט טכני ובהתאם לסוג העץ.

אדמת גן : באזורים המיועדים לשתילה ובבורות הנטיעה לעצים תפוזר אדמת גן מקומית משכבת קרקע עליונה ללא פסולת ונקיה מאבנים שגודלם עולה על 5 ס"מ. האדמה המובאת תהיה מותאמת לסוג האדמה המקומית. עובי שכבת האדמה לפזור לא יפחת מ- 30 ס"מ.

עצים לנטיעה : יינטעו עצים מותאמים לאזור ההר מרשימת צמחי א"י כולל נשירים וירוקי עד. יפורטו העצים הבוגרים שיש לנטעם בשטח. כל העצים לנטיעה בשטחי הגינון יהיו חסכנים בצריכת מים.

שיחים : יינטעו שיחים, בני שיח וצמחי כיסוי עמידים ומותאמים לאקלים ולתנאים השוררים באזור ירושלים. כל הצמחים לשתילה בשטחי הגינון יהיו צמחי א"י מותאמים לאזור הרי יהודה וירושלים וחסכנים בצריכת מים. תוכנית הנטיעות תאושר ע"י מחלקת הגננות ו/או אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

השקיה : השקיית השטחים הנטועים והמגוננים תעשה באזור יחידות הנופש ע"י מערכת השקיה חסכנית הכוללת טפטפות, ממטירים וראשי מערכות מוגנים.

עבודות השיקום הצמחי יבוצעו מיד עם השלמת עבודות העפר על מנת לזרז את התפתחות הצמחיה באזור.

ד. אמצעים לשמירה על הנוף והחזות

- 1.ד קירות תומכים וקירות טרסה
דרוג אופקי: בקירות תמך שאורכם עולה על 25 מ' יבוצע דרוג אופקי לשבירת מישור הקיר על ידי נסיגה של 0.5 מ' לפחות (אורך הקיר במישור אחד לא יעלה על 25 מ').
חומרים: קירות התמך יחופו באבן טרסות טבעית מקומית לא מסותתת או לחילופין אבן לקט מצולעת עם פטינה בגווני האזור. יותר שילוב של סלע מקומי במישור הקיר. מישקים יהיו בקווים שאינם נמשכים, ללא כיחול, חזות הקיר תהיה כבניה יבשה.
ראש הקיר: אבן טבעית מדגם הקיר.
- 2.ד מסלעות באזור הגינון
 - תותר בניית מסלעות בשטח הגינון בין המבנים.
 - המסלעות יבוצעו בסלעים שטוחים באופי המסלע הטבעי של האזור.
 - המסלעות יבנו בשיפוע 2 אנכי 1 אופקי. אבן עליונה תשען על אבן תחתונה לפחות במחצית שטחה.
 - אורך רצועת מסלעה רצופה לא יעלה על 15 מ'.
 - גודל אבני המסלעה לא יפחת מ- 70/100/100.
 - רוחב טרסה אופקית בין המסלעות לא יפחת מ- 2.0 מ' רוחב.
- 3.ד ריצופים
 באזורים המיועדים בתוכנית לריצוף יותר שימוש באבן טבעית (שכבות או מסותת).
- 4.ד גידור
 - כל הגדרות והמעקות יהיו על פי הקבוע בסעיף 15 להוראות התוכנית.
 - דגם הגידור יהיה אחיד לכל המתחם.
 - יותר שימוש בגדר רשת רק באזורים שאינם נצפים מדרכי הגישה או כבישי האזור או שניתן להסוותם על ידי נטיעות.
 - כל הגדרות והמעקות יוצבו על קיר ו/או על מסד בנוי.

ה. האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות

- 1.ה צמצום ההשפעות על הצומח
 * למניעת זיהום גנטי, במידה שמגדלים בחווה מיני צמחים שגדלים באופן טבעי באזור (למשל, צמחי תבלין ומרפא), יש להשתמש בזרעים או בשתילים שמקורם באוכלוסיות טבעיות מהאזור הקרוב.
 * יש להימנע מגידול צמחים פולשים שעלולים להתפשט אל מחוץ לתחום החווה בלי יכולת שליטה ובקרה.
 * צמחי בצל ופקעת מוגנים הנמצאים באזור המיועד לבנייה יועתקו לשטח אחר שאינו מיועד לבינוי בתחום החווה או בשוליה.
- 2.ה צמצום השפעות על בעלי חיים
 * להימנע מתאורת גדר חזקה כלפי חוץ המתחם באזורים המרוחקים מכביש 9. תחת זאת יש להעדיף תאורה נמוכה המופנית פנימה, אל תוך החווה.
 * לשמירת מסדרון תנועה לבעלי חיים בעמק, יש לצמצם ככל האפשר את פיתוח המרחב הפתוח שמצפון לחווה (בין גבול החווה לבין רמות, נחל שמואל וגבעת עלונה). ככלל זה רצוי להימנע מפריצת דרכים נוספות לדרכי הגישה הקיימות בתוכנית.

11. פיתוח, דרכים ושבילים:

הפרוייקט שיוקם, ישמר את המערך הנופי הקיים וישולב בו, מבלי שיפגע בו ובאופיו. יישמר רצף של שטחים חקלאיים בין אזורי הבינוי. תכניות פיתוח נופי מפורטות (שבילים, מיקום ביחס לעצים, שיקום נופי וכיוצב') תוגשנה לאישור מחלקת הגננות. דרכי הגישה ומערכת השבילים שבתחום התכנית יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו עפ"י הוראות נספחי הבינוי והפיתוח, הנלווים לתכנית זו.

12. מים וביוב:

ביוב - רשת הביוב הפנימית בתחום התב"ע הינה רשת פרטית ותבוצע על חשבון היזם. תכנית חיבור מאסף הביוב מתחום התכנית למערכת הביוב של הגיחון תובא לאישור חב' הגיחון. היזם יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

מים – לאתר קיימות ערב אישור התכנית, זכויות ואספקת מים סדירה לחקלאות מנציבות המים. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות, בהתחשב בכך שלאחר קיימות זכויות מים לחקלאות ואספקת מים סדירה מנציבות המים, וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לאתר, כולל בין היתר מיקום חיבור המים.

היטלי הביוב ואגרות המים יחושבו על שטח המגרש המיועד לבינוי, בהפחתת השטחים המוגדרים בנספח השימור כשטחי חקלאות ופיתוח.

13. דרכים:

דרכי הגישה לחלקה הן דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות והן מסומנות בנספחי התנועה כדרכי יער נופיות ותשתלבנה בתכניות הפארק של עמק הארזים. תישמר הנגישות לחלקה מצומת הכבישים 9/4 (גולדה/בגין), כפי שהיא מוצגת בנספח 4א', בתיאום עם המפקח על התעבורה. לכשיושלם מחלף "מי נפתוח" העתידי, עם יציאה מתאימה לחלקה, מתחייב היזם להתנתק מהצומת הנ"ל ויחובר אז לצומת החדש, כפי שמוצג בנספח 4ב', בתיאום עם המפקח על התעבורה והעיריה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישורם של נספחי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

14. חניה:

דרישות החניה תהיינה בהתאם לתקן החניה התקף בשעת הוצאת היתרי בניה. הסדרי החניה יהיו בהתאם לקבוע בנספח מס' 2. יותרו שינויים של עד 1.5 מטר במפלסי הדרכים והעמדת החניות, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

15. שטח לדרך חדשה או הרחבת דרך: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח המיועד לדרך חדשה או להרחבת דרך.

16. הפקעות: השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ניתנים להפקעה בהתאם לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית.

17. תשתיות

מגישי הבקשה להיתר 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: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם 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 בשטח הנ"ל. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע על העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

18. חתימות:

יוזם התכנית
 עודד טור סיני (חוכר לדורות)
 שד' הרצל 10 ב'
 קריית משה, ירושלים, 95429

יוזם/איוזגה - אוזגל
מס' רשיון 39603

עורך התכנית
 יורם רייזינגר - אדריכל
 מס' רשיון 39603
 רחוב רמה 3
 גבעתיים

בעל הקרקע
 רשות הפיתוח
 ע"י מנהל מקרקעי ישראל,
 רח' יפו 216 ירושלים.

ועדה מקומית לתכנון ובניה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקודת תכנית מס' 481
 הועדה המחוזית התקנת להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 481 ביום 11.11.03
 י"ד חשוון

ועדה מחוזית לתכנון ובניה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 481
 הועדה המחוזית הוסיפה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 481 ביום 11.11.03
 סמ"מ תכנון
 י"ד חשוון

תאריך: 29 ביולי 2003