

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 7977

שינוי מספר	1/00	לתכנית	3756
שינוי מספר	1/00	לתכנית	א 2634
שינוי מספר	1/00	לתכנית	א 2683
שינוי מספר	2/00	לתכנית	4585

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 7977, שינוי מספר 1/00 לתכנית מספר 3756 שינוי מספר 1/00 לתכנית מספר א 2634 ושינוי מספר 2/00 לתכנית מספר 4585 ושינוי מספר 1/00 לתכנית מס' א 2683.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 21 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:1250 (להלן: התשריט) ו- 4 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ: 1:1250.

(להלן: נספח מס' 1)

ב. גיליון אחד של חתכים, הערוך בקנ"מ: 1:500.

(להלן: נספח מס' 2)

ג. גיליון אחד של תכנית בינוי למגרשים חדשים מס' 1-5, הערוך בק.מ. 1:500.

(להלן: נספח מס' 3)

ד. גיליון אחד של תנועה, חנייה, 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:

שטח התכנית במ"ר:	67,176
------------------	--------

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	מזרח תלפיות
רחוב:	שטח בלתי מוסדר מדרום לרח' משה ברזני

קואורדינטות:			
אורך:	בין	222900	222200 לבין
רוחב:	בין	628050	627700 לבין

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א). קביעת יעודי קרקע ושנוי ביעודי קרקע כמפורט להלן:

1. קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבנין ציבורי, ולשטחים למתקנים הנדסיים.
2. שנוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
3. שנוי יעוד שטח משטח לדרך וטיפול נופי – כביש הטבעת המזרחי, לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים מיוחד ולשטח לבנין ציבורי.
4. שנוי יעוד שטח משטח למסוף אוטובוסים ומשטח לביתן נהגים לשטח פתוח ציבורי.

- (ב). קביעת בנוי להקמת חמישה בניני מגורים חדשים, בנין צבורי, ומתקנים הנדסיים בשטח התכנית, בהתאם לנספחי בנוי ופיתוח.
- (ג). קביעת מס' הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים וגובה הבניה המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית.
- (ד). קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל - 180 יחידות דיור.
- (ה). קביעת השימושים המותרים בשטח הבנין הציבורי (מגרש חדש מס' 6) לכיתות גן ובית כנסת.
- (ו). קביעת הוראות בנוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם.
- (ז). קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בשטח התכנית.
- (ח). ביטול קטעי דרכים מאושרות, והתווית שטחים עם זכות מעבר לרכב טיפול ואחזקה.
- (ט). חלוקה חדשה.

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 מספר 2634 א' וההוראות שבתכנית מספר 7977 זו.

8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח (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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

(א). תותר הקמת בניני מגורים חדשים בתחום מגרשים חדשים

מס' 1 – 5 כמפורט בנספחים מס' 1 – 3 .

מודגש בזאת כי נספחי הבנוי כאמור הינם נספחים מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' קומות מירבי , קוי בנין מירביים, שטחי בניה מירביים, ודירוג הבנינים בכפוף למפורט בסעיף קטן (ד) להלן .

(ב). קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קוי הבנין המירביים העיליים יהיו כמסומן

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. קוי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן

בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום .

(ג). שטחי הבנייה המרביים, מס' יחידות הדיור המירבי ומס' הקומות המירבי בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי	מירביים			שטחי	מס' מגרש חדש
		במ"ר	מירביים	בניה		
		סה"כ	שטחי שרות	שימושים עיקריים		
4	28	4032	672	3360	מעל מפלס ה-0.00	1
3	8	3660	2700	960	מתחת למפלס ה- 0.00	
7	36	7692	3372	4320	סה"כ	
4	28	4032	672	3360	מעל מפלס ה-0.00	2
3	8	3660	2700	960	מתחת למפלס ה- 0.00	
7	36	7692	3372	4320	סה"כ	
4	28	4032	672	3360	מעל מפלס ה-0.00	3
3	8	3260	2300	960	מתחת למפלס ה- 0.00	
7	36	7292	2972	4320	סה"כ	
4	28	4032	672	3360	מעל מפלס ה-0.00	4
3	8	3260	2300	960	מתחת למפלס ה- 0.00	
7	36	7292	2972	4320	סה"כ	
4	28	4032	672	3360	מעל מפלס ה-0.00	5
3	8	3460	2500	960	מתחת למפלס ה- 0.00	
7	36	7492	3172	4320	סה"כ	
	180	37,460	15,860	21,600	סה"כ	

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) השתנ"ב - 1992.

- (ד). בנייני המגורים יבנו עם חזיתות מדורגות בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 - 3 ובכפוף להוראות הבאות:
1. בחתך מירבי בן 7 קומות תחוייבנה 3 נסיגות/ דירוגים לפחות.
 2. כל דירוג יהא בעומק שלא יפחת מ- 3 מ'.

(ה) גובה הבניה המירבי ומפלס ה – 0.00 ± בכל בנין יהיו

כמצוין בנספחים מס' 1 ו- 2. תותר סטייה של 1.5 מ' ±
מהמפלסים כאמור, לעת מתן היתרי הבניה בשטח.

(ו) גגות ומתקנים על הגג:

1. לא יותרו גגות רעפים.

2. תותר הקמת/הצבת מתקנים משותפים על הגג הגבוה
ביותר בבנין בלבד.

לא יותר שימוש בגגות במפלסים נמוכים יותר לשם
הצבת/התקנת מתקנים משותפים.

3. המתקנים המשותפים על גג הבנין יוצנעו ויוסותרו לטובת דיירי
יחידות הדיור הסמוכות ו/או הגבוהות יותר בבנינים הסמוכים.

4. המתקנים המשותפים (קולטי שמש, דודי שמש, אנטנות וכדומה)
ירוכזו על גג הבנין ויוקפו במסתור / בקיר להסתרה מירבית.

5. לא תותר הצבת כל אלמנט בולט כגון מכונות, ארובות, מתקני
מיזוג אוויר וכדומה.

6. גגות הבנינים יטופלו בחומרי גימור כגון: חצץ, ריצוף, וכדומה.
פרטי הטיפול בגג ייקבעו סופית לעת מתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה
חלקה, ללא סתות אסורה.

(ח) הוראות נוספות לגבי פרטי בנין:

1. לא תותר התקנת צנרת כלשהיא ע"ג חזיתות הבנינים.

מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה
וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון
מעטפת הבנין ובכפוף לאישור ועדת התכנון.

2. מיקומה של אנטנת טלוויזיה ורדיו יקבע לעת מתן היתר
הבניה.

3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל
בנין אלא בהתאם לחוק עזר עירוני – שילוט התשמ'

. 1980

4. לכל יח"ד תתוכנן ותבוצע גומחה לתליית כביסה מאחורי

מסתור המשולב בחזית הבית.

לא יותר שימוש בחומרים : אסבסט ופי.וי.סי. לצורך

מסתור.

הפתרון יקבע לעת מתן היתר הבניה בשטח.

5. לעת מתן היתר הבניה יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג

אוויר לכל יחידת דיור, בהתאם לפתרון שיאושר ע"י

מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

6. מערכת חימום הבנין תתואם עם המח' לאיכות הסביבה

לעת מתן היתר הבניה.

7. כל החניונים יצוידו במערכות ומתזי מים (ספרינקלרים).

(ט). הוראות לפיתוח השטח :

1. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני

הקירות הפונים לשטחים ציבוריים יצופו באבן טבעית בבנית

נדבכים או באבן בסדור חאמי בעיבוד טובזה. ראש הקיר

(קופינג) ייחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל

הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה. כמו כן לא

יותר שימוש במסלעות.

2. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי

התקן הישראלי ובאישור מהנדס הזועדה המקומית. לא יותר

שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים

ציבוריים.

3. בקירות התומכים ובגדרות יישולבו המתקנים הטכניים כגון :

ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש

לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות

לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות

(חשמל, תקשורת, מים גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים

לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח

של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא

צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.

4. מתקני האשפה יבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבניה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.
5. בכל בקשה להיתר עבור בנין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
6. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים המיועדים למגורים, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק, בבקשה להיתר הבנייה.
7. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הפתוחים הציבוריים ובין מגרשים כולל גדר מעקה האבן הבנוי מעליהם, ו/או גדר הסבכה, לא יעלה על 3.0 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, ידורג קיר התמך באופן שהמרחק בין שני קטעי קיר התמך לא יקטן מ- 2.0 מ', תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או שטח פתוח ציבורי, חלה חובת נטיעה בטרסה של עצים בוגרים על 6 מטר לפחות והתקנת מערכת השקיה. קיר התמך בין מגרש למגורים ובין שטח פתוח ציבורי או בנין ציבורי, או בין מגרש לכביש יבנה בתחום המגרש המיועד לבניה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. שיפוע הקירות התומכים שיבנו לצרכי בניית מתקנים הנדסיים או לצרכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלוש לתחום המגרשים הפרטיים, הסמוכים להם.

8. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסווג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות).
9. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת בכדי להימנע מפגיעה. בשטחים פתוחים ציבוריים ובכפוף לאישור אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
10. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזים יחולו על הקבלן.

(ו). הוראות לענין תשתיות:

- (1). כל מערכות החשמל, התקשורת הביוב והמים בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.
- (2). ביוב ניקוז ומים:
- א. כל קווי הביוב והניקוז העירוניים יתוכננו ויזנחו בתחום הדרכים הציבוריות ובתחום השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית. לא תותר העברת קווי ביוב וניקוז העירוניים במגרשים המיועדים למגורים בתכנית, לרבות בשטחי חניות תת קרקעית.
- ב. בכל מקום בו יהיה צורך בהנחת קווי ביוב או ניקוז עירוניים יובטח מעבר עם זכות לתשתיות ברוחב מתאים למעבר רכב להנחת קוים ולתחזוקה שוטפת.
- ג. בנינים שיחוברו ביניהם באמצעות חניון תת קרקעי רצוף, יחשבו כנכס אחד שיקבל נקודת חיבור אחת בלבד.
- ד. כל בנין שיבנה מתחת למפלס הכביש בנקודת התחברות יחובר בסניקה.
- ה. לא תותר העברת קוי ביוב או ניקוז עירוניים בתוך חניות תת קרקעיות.
- ו. לאורך קוי הביוב והניקוז העוברים בשטח פתוח ציבורי יש לתכנן ולבצע דרכי גישה לרכב אחזקה לטיפול שוטף ברוחב שלא יפחת מ – 4.5 מ'.

ז. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מהכבישים לאורך השטח, אלא יש לבנות קווי ניקוז שיובילו את מי הגשם עד לואדיות. יובטח כי מירב הנגר ממי גשם ישאר בתחום המגרש.

ח. תותקן מערכת קריאת מוני מים מרוכזת (אלחוטית) עפ"י הנחיות חברת הגיחון בכל בנין.

ט. הלחץ השורר הרשת המים הקיימת הוא $+ 780$. על מנת שניתן יהיה לאפשר הספקת מים לאזורים יותר נמוכים, יהיה צורך בהקמת מתקן מקטין לחץ ל $- 710 +$.

3. שנאים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 5 מ' ממגורים או משימושים רגישים.

4. צוברי גז יותקנו אך ורק בתחום המגרשים המיועדים לבניה ובתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תחזוקת צוברי הגז תהא באחריות חברות הגז.

(יא). תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- (1). תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הינו חתימת הסכם פיתוח בין מ.מ.י. לרשות המקומית אשר יכלול התייחסות גם לאגרות מים ביוב.
 - (2). תנאי למתן היתר חפירה/ בניה ראשון בשטח הוא הגשת חוות דעת של יועץ קרקע ושל יועץ ניקוז לענין הפתרונות הנדרשים לתימוך לביסוס ולדיפון המגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית ומגרש חדש מס' 7 (השטח הפתוח הציבורי שבתכנית) ולניקוז שטחים אלה וכן לענין הפתרון הנדרש לתימוך כביש הרכב בקטע שמדרום לתכנית המוצעת, לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
- מסקנות חוות דעת זו יהוו בסיס לפתרון ההנדסי והתכנוני הנדרש בשטחים כאמור וינתנו ע"י מהנדס קונסטרוקציה ואדריכל הבינוי.

- (3) כל היתר בניה יכלול את הפרטים הבאים:
- העמדת הבנין בשטח המגרש.
 - מפלסי בניו ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים מצרניות וחניה, מפלסים מירביים בבנוי.
 - תכנית מפלס הכניסה של הבנין ופיתוח השטח הצמוד לו בק.מ. שלא יקטן מ 1:100.
 - פירוט קירות תומכים.
 - חתכים לאורך ולרוחב בכל הבנינים במגרש.
 - פריסת חזיתות לאורך הרחובות.
 - תכנית פיתוח שטח של כל המגרש בק.מ. שלא יקטן מ-1:250.
 - תכנון החניה הנדרשת בשטח ותכנית שיוך חניה.
 - ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן.
 - מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
 - פרטים מחייבים להקמת פרגולות באופן אחיד לכל בנין.
 - הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור.
 - פתרון מעליות או הכנה למעלית.
 - פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן ובין אבן לחומרים אחרים.
 - מיקום צורה וחומר של מסתור הכביסה.
 - מיקום צוברי הגז ותקני האשפה.
- (4) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו לנ"ל.
- (5) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח המגרש ושל התחברותה לדרכים ציבוריות מתוכננות, לאישור המת' להסדר' תנועה וחניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(6). תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז המתוכננות בתחומו וחיבורן למערכות הביוב והניקוז הציבוריות המתוכננות בשטח התכנית לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון. מודגש בזאת כי כל עבודות ההטייה וחיבור הבנין למערכות העירוניות יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם בלבד, לרבות כל תיקון ונזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קוי מים קוי ביוב, כבלי חשמל, כבלי טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים באותו שטח.

(7). תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת בתחומו וחיבורה למערכת המים העירונית המתוכננת בשטח התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאישור חברת הגיחון. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, מיקום חיבורי המים, בדיקת הצורך בבניית אגום פרטי ומשאבות לספיקת שיא ו/או ספיקות כיבוי אש, בדיקת הצורך באמצעי הקטנה או הגברת לחץ, הכנת גומחות בגדר של בנין לצורך התקנת מערכת קריאת מוני מים מרוכזת (אלחוטית) וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(8). תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום המגרש, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: גיבון ונטיעות, מפלסי בניו ופיתוח, מיקום החנייות, תכנון קירות התמך ופירוט פרטי הבנין שעל פיו הם יבנו, מיקום מתקני התברואה, צוברי הגז ומתקני תשתית אחרים, פירוט חומרי הגמר כל מרכיבי הפיתוח

וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהוא לבנין, נשוא הבקשה להיתר הבניה, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, לרבות נסיעת עצים בוגרים, התקנת מערכת השקיה, ביצוע ניקוז תת קרקעי, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכדומה, הכל להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.

(9). תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש הוא, תיאום עם

רשות העתיקות. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין: ח' צבחה שהוא אתר עתיקות מוכרז מתאריך 31.8.67 י.פ. 1390. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

אישור רשות העתיקות מותנה בעריכת חפירות הצלה ארכיאולוגיות לפני ביצוע העבודות, בתיאום מוקדם עם רשות העתיקות.

יתכן גילוי עתיקות שחשיבותן תחייב שמירת הממצא באתר תוך דרישה לשנוי הבנוי בהתאם למהות הממצא.

(10). קודם התחלת ביצוע החפירה והבניה במגרש הגובל בשטח פתוח ציבורי ו/או בשטח לבניני ציבור שבתכנית, ייבנה קיר תמך בחלקו התחתון של המגרש, למניעת גלישת שפכי עפר ופסולת בנין במדרון ולמניעת פגיעה נופית.

- (11). תנאי למתן היתר חפירה/ בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ועם המח' לאיכות הסביבה בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המאושר ע"י עירית ירושלים.
- (12). תנאי למתן היתר חפירה/ בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר הפעולות שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע הבניה ולאחר השלמתה.
- (13). תנאי למתן היתר בניה/ חפירה בשטח מגרש הוא הגשת חוות דעת סביבתית לענין השפעת כביש הרכבת והשפעת תחנת סניקת הביוב הסמוכים למגורים על המגורים המתוכננים בתכנית לאישור המח' לאיכות הסביבה . מסקנות חוות הדעת כאמור תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה בשלימותם כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין המגורים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.
- (14). תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
- (15). תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות.
- (16). תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
- (17). תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
- (18). תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
- (19). כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורף פרט לבנין למניעת חדירת גז ראדון, ע"פ תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. ביצוע פרט זה יהווה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- (20). ראה סעיפים 14, 17 ו- 18 להלן.

10. שטח לבנין ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור זכן ההוראות הבאות:

(א). השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 6 הם 3 כיתות גן ילדים ובית כנסת .

(ב). הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנוספח מס' 1 - 2 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. מודגש בזאת כי הבנוי המפורט בנוספחים הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח.

(ג). מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות, (שתי קומות מעל למפלס ה - 0.00 ושתי קומות מתחת למפלס ה - 0.00) . גובה הבניה המירבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנוספח מס' 1 - 2 . תותר סטיה של ± 1.5 מהמפלסים כאמור, לעת מתן היתר/י בניה.

(ד). שטחי הבניה המרביים הם 1,020 מ"ר כמפורט בטבלה שלהן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
מוצע	מוצע	סה"כ	
850	170	1020	שטחים מעל למפלס 0.00
-	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00
850	170	1020	סה"כ

הערות לטבלה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ה). הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה

חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ו). תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתכנון מבני ציבור , עם מח' נכסי העיריה ועם האגף לחירום ולבטחון בעירית ירושלים.
2. ראה סעיף 9 (יא) לעיל.
3. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח המגרש הוא הגשת חוות דעת סביבתית לענין השפעת כביש הרכבת והשפעת תחנת סניקת הביוב הסמוכים, על הבנין הציבורי המתוכנן , לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים . מסקנות חוות הדעת, כאמור, תהוונה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה בשלימותם כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין הציבורי, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם , בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

(ז). לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם

להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

11. שטח פתוח ציבורי:

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

(א). בתחום המגרשים יותר פיתוח גנים ציבוריים, מעברים להולכי

רגל, מרכזים לחלוקת דואר (משולבים בקיר תמך) , מבנה

שירותים ציבוריים, מחסן לשימוש מח' הגנות בעירית

ירושלים .

תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות

ומוסתרות בפיתוח השטח.

(ב). השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיסית

מהשטחים הפרטיים ומהשטחים למתקנים הנדסיים הגובלים

בהם, באמצעות קירות/ גדרות, כפי שיקבע ע"י האגף לשפור

פני העיר.

(ג). השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הם

שטחים עם זכות מעבר לרכב טיפול ואחזקה וישמשו כדרכי

הגישה לשטחים למתקנים הנדסיים . בשטחים אלה
 יובטח מעבר חופשי לרכבים כאמור, ותירשם על כך הערת
 אזהרה בספרי המקרקעין.

(ד). תכנון הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים יהיה
 בכפוף למפורט בסעיפים 9(ט), 1, 2, 7, 9, (יא) 1, 2,
 10, לעיל.

12. שטח למתקן הנדסי :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחמים בקו סגול כהה הם שטחים
 למתקנים הנדסיים וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
 (א). השימושים המותרים בשטחים אלה הם כמפורט להלן :

מגרש חדש מס' 8 – תחנת טרנספורמציה.

מגרש חדש מס' 9 – תחנת כוח של חברת החשמל (קיימת).

מגרש חדש מס' 10 – מתקן הנדסי של חברת הגיחון

מגרש חדש מס' 11 – תחנת שאיבת מים של חברת הגיחון.

(ב). קוי הבנין המירביים בשטחים אלה הם אפס בכל צידי המגרש.

(ג). גובה המבנה במגרש לא יעלה על קומה אחת מעל פני הדרך הסמוכה.

(ד). חזיתות המבנה תצופנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(ה). תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 8 – 9 הוא תיאום

עם חברת החשמל.

(ו) תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 10 ו- 11 הוא תיאום עם

חברת הגיחון.

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

(ח). השטחים למתקנים הנדסיים יופרדו פיסית מהשטחים הפתוחים הציבוריים

הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות.

13. חניה פרטית :

(א). הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם

תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם

לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

- (ב). החניה תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 2 ו- 4 .
 (ג). גובה קומת החניה נטו לא יעלה מעל 2.20 מ'.
 (ד). תכנון החניות וביצוען יהא בכפוף למפורט בסעיף 9 (יא) 5 לעיל .

14. בנין להריסה :

הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 3 ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. דרכים :

- (א). הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
 (ב). דרכי הגישה ברכב לשטחי מגרשים חדשים מס' 9 – 11 יהיו בתחום השטחים עם זכות מעבר לרכב שירות בלבד , כמפורט בסעיף 11 (ג) לעיל.

16. הפקעה :

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

17. ביצוע תכנית לצרכי רישום :

- (א). התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 (ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 (ג). מיד עם אישורה של תכנית מס 7977 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 (ד). במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

- (א). מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש, הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב). אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

20. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה :

- (א) הועדה 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.

22. תשתית:

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 התשתית 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 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות:

בעל הקרקע ויזם התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 בית שערי העיר ירושלים

טלפון 02 - 5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית, ולכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עלמנו הסכם מתאים בגובה ואין התימתנו זו מאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ונמסר כל דיון. למען חסר טקס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותינו למען בעל השטח ע"י מי שרכש מאתנו על סיו וכיוות כמתן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ונמסר כל דיון.

עמוס המרמן, אדריכל המתוז
ממ"י - מחוז ירושלים

2004-08-1

מגיש ותכנית

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים

ככר ספרא 2 ירושלים

טלפון 02 - 6297627

המתכנן:

א. רכס - ש. אשכול אדריכלים ומתכנני ערים

רח' דרך בית לחם 85 ירושלים

טלפון 02 - 6735727

פקס' 02 - 6736707

תאריך: 18 ביולי, 2004.

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85 ירושלים 93624
טל': 02-6735727 פקס: 02-6736707

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4944
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 105
סמנכ"ל תכנון
יורד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
4944
הפקדת תכנית מס' 4944
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 105
יורד הועדה