

חוק הליכי תכנון ובנייה הוראות שעה התש"ן (1990)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר במ / 5117

- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 3199
- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2796
- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2023
- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1042
- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1042-א'
- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1752-א'
- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1780
- שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1440-ב'

שינוי לתכנית מתאר מקומית

שם התכנית :

(1)

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר במ/5117

שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 3199 שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2796,
 שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2023, שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1042,
 שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1042-א', שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1752 - א',
 שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1780, שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 1440-ב',
 שינוי לתכנית מתאר מקומית (להלן התכנית).

כמו-כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת

מסמכי התכנית :

(2)

- (א) התכנית כוללת 18 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
- (ב) גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן : התשריט).
- (ג) 5 גיליונות של נספח מנחה בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 (להלן : נספח מספר 1).
- (ד) גיליון אחד של נספח מנחה לתנועה בקנ"מ 1:500 (להלן : נספח מספר 2).

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

(3) גבולות התכנית :

הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.

(4) שטח התכנית :

כ- 100.00 דונם .

(5) מקום התכנית :

ירושלים, הגדלת שכונת בית וגן.

בין קואורדינטות אורך 167.375 - 166.875.

לקואורדינטות רוחב 131.00 - 130.250.

גוש : 30166.

חלקי חלקות : 161, 162, 178, 184.

גוש : 30343.

חלקות 2, 333.

חלקי חלקות : 1, 5, 7, 8, 9, 11, 20, 24, 27.

גוש : 30408.

חלקי חלקות : 143, 144, 145, 152, 161, 166, 167.

(6) מטרות התכנית :

קביעת מערך ייעודי קרקע על בסיס דרכים קיימות ומתוכננות בשטח הנמצא בין רחובות עין כרם, ישראל זנגוויל, תורה ועבודה אליעזר ברגמן וסביבתם.

מטרות עיקריות לתכנון :

(א) יצירת ריקמה עירונית כהגדלת שכונת בית וגן על ידי קביעת שטח זה כאזור מגורים 2 מיוחד.

(ב) הרחבת השטח של מבנה הציבור הקיים בתכנית על ידי תוספת שטחים צמודים למגרשים האלו.

(ג) שינוי משטח למוסד לשטח לאזור מגורים 2.

(ד) קביעת שינויים במערכת הדרכים, שיתנו נגישות אל המגרשים הקיימים והחדשים.

(ה) קביעת זכויות בניה ובנוי תנאי בניה ועקרונות עיצוביים לשטח הנ"ל.

(ו) איחוד וחלוקה חדשה.

(ז) קביעת הוראות בדבר בניינים להריסה.

וכן הקביעות הבאות :

(6.1) שינוי שטח למבנה ציבור לשטח ציבורי פתוח. שטח דרך, אזור למגורים 2 מיוחד ושטח למתקן הנדסאי.

- (6.2) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי מיוחד, לאזור מגורים 2 ולמוסד.
- 6.3 שינוי יעוד שטח משטח לדרך, לשטח פתוח ציבורי, לאזור מסחרי מיוחד ולמתקן הנדסי.
- 6.4 שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
- 6.5 שינוי יעוד שטח ממוסד, לאזור מגורים 2 ולבניני ציבור.
- 6.6 שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור, לאזור מגורים 2 מיוחד, לדרך, למתקן הנדסי, לשטח פתוח ציבורי ולמעבר להולכי רגל.
- 6.7 שינוי יעוד שטח ממעבר להולכי רגל לבניני ציבור ולמתקן הנדסי.
- 6.8 קביעת זכויות בנייה, תנאי בנייה ועקרונות עיצוביים.
- 6.9 קביעת מערך זרכים וזרכי גישה ציבורית למתחמי הבינוי ולבניינים.

7 כפיפות התכנית :

- (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מתאר מספר במ/5117 ז.
- (ב) בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית מתאר במ/5117 זו לבין הוראות תכנית המתאר ו/או כל תכנית אחרת, לרבות כל תכנית שעשויה להיות לה נגיעה לשטח התכנית ו/או לשטח גובל בה, תגברנה הוראות תכנית מתאר מספר במ/5117 ז.

8 הוראות התכנית :

- (א) הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויים במקרא שבתשריט).
- (ב) (1) בכל מקרה בו אין נספח מנספחי התכנית עולה בקנה אחד עם תשריט התכנית, וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע המסומן בתשריט.
- (2) כל מקרה בו אין הוראות התכנית עולות בקנה אחד עם התשריט ו/או עם נספח מנספחי התכנית וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע האמור בהוראות התכנית.
- (3) בכל מקרה בו תמצא סתירה בין הוראה במסמך מחייב ממסמכי התכנית לבין הוראה אחרת באותו מסמך, תחול ההוראה המגבילה יותר.
- (ג) הבינוי המופיע בנספח מספר 1 הינו בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים ובלבד שישמרו בו הגבהים המירביים המצוינים עליו, זכויות הבנייה המרביות וקווי הבניין.

9 איזור מגורים 2 :

השטח בתכנית הצבוע בצבע תכלת הוא איזור מגורים 2. הבינוי בשטח ייעשה בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי איזור מגורים 2, וכן ההוראות המפורטות להלן:

- (א) שטח המגרש יהיה בהתאם למצויין בתשריט ובטבלת איחוד וחלוקה מחדש.

(ב) קווי בניין :

- (1) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (2) במקרים שבהם אין סימון של קווי בניין, יהיו קווי הבניין כמפורט להלן:

קו בניין קדמי - (רחוב קרית יובל) "ס"

- קו בניין אחורי - 3 מטר.

- קו בנין צדדי - 3 מטר.

(ג) זכויות הבנייה:

(1) זכויות הבנייה יהיו כמפורט להלן:

(1.1) שטח הבנייה המרבי העיקרי במגרש יהיה 8000 מ"ר, הכולל את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות.

שטחי השירות יהיו כמפורט להלן:

- (1) מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- (2) חנייה מקורה בהתאם לתקן החנייה.
- (3) שטח חדרי מדרגות ומבואות שיחושבו בהתאם להוראות תכנית מספר 4213.
- (4) מחסנים, חדרי מכונות והסקה עד 8% משטח הבניה.
- (5) תוספת שטח על הגג בהתאם לסעיף 9 (6) 2 להלן.

(2) מספר יחידות מירבי:

מספר יחידות הדיור המרבי יהיה 82.

(3) לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה בגין מגרשים גדולים, מגרשים פינתיים, השלמת דירות גג וכיו"ב ולא יחולו הוראות תכנית המתאר לעניין זה.

(ד) מספר הקומות:

מספר הקומות המרבי בבנייני מגורים יהיו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1 ובכפוף להגדרות ולהוראות תכנית המתאר לעניין מרתפים.

סה"כ מספר הקומות המרבי לשורה הצפונית היא 2, סה"כ מספר הקומות המרבי לשורה הדרומית היא 3.

יותר תוספת בנייה מעל מספר הקומות הנ"ל בהתאם לסעיף 9 (6) 2 להלן.

(ה) גובה הבנייה:

הגובה המירבי לבניין מעל פני הקרקע הסופיים ועד קצה המעקה העליון יהא כמפורט ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח - נספח מס' 1. בכל מקרה לא יעלה הגובה העליון של הבניינים מעל מפלס רח' קרית יובל בנקודה קרובה יותר.

(ו) מפלטי קרקע - כניסות

גובה הקרקע הסופי ומפלטי קומת הכניסה (0.00) יהיו כמסומן בנספח בינוי ופיתוח נספח מס 1 גליון מס' 4. גובה הגג העליון תהיה כמסומן בנספח הבנוי והפיתוח נספח מס' 1, גליון מס' 4. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלטי 0.00 + (כניסה לבתים) וכן שינויים במפלטי קרקע סופית וגובה קירות תמך וגדרות, בשיעור של עד $1 \pm$ מטר מהמצוין בנספח בינוי ופיתוח - נספח מספר 1, וזה בתנאי שהבניינים עדיין מתאימים להוראות (סעיף 9 ה - לעיל).

(ז) מיגון אקוסטי :

יש לטפל במניעת רעש בדירות באיזור מגורים זה על פי ההוראות הבאות :

- (1) טיפול אקוסטי בחלונות הפונים לרחוב קרית היובל.
- (2) מניעת רעש ממערכת האוורור (המיזוג) שתותקן בבניינים.
- (3) מניעת מטרדי רעש ממערכות הבניינים (חימום, קירור, אוורור).
- (4) מניעת מטרדי רעש במהלך ביצוע הבניינים למבנים קיימים בקרבת הפרוייקט.

(ח) חנייה :

- (1) החנייה תהייה ברובה חנייה תת-קרקעית.
- (2) מספר מקומות החנייה יהיה על פי תקן החניה של עיריית ירושלים בעת הבקשה להיתר בניה.

(ט) גגות :

- (1) הגגות יהיו גגות שטוחים, ולא יוצבו עליהם מתקנים כלשהם.
 - (2) באזור מגורים 2 תותר לדירה מתחת למפלס הגג תוספת שטח שלא תעלה על 30 מ"ר. במפלס הגג ובלבד שגובה הבנין לא יעלה על מפלס רח' קרית יובל.
 - (3) משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון שיש "קיסר" או גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרנט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל.
- לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר/או גוון כל שהוא.

(י) מרפסת סוכה :

לכל דירה יותר להתקין מרפסת סוכה.

(יא) חדר שנאים

יוחקן חדר שנאים במגרש, בהתאם לדרישות חברת החשמל. מיקום החדר ושטחו יתואם עם חברת החשמל בעת הבקשה להיתר בנייה. חדר השנאים ירשם על שם חברת החשמל ולא יחושב בזכויות הבנייה במגרש.

איזור מגורים 2 מיוחד : (10)

השטח בתשריט המסומן בקווים אלכסוניים בצבע שחור על רקע צבע תכלת הוא איזור מגורים 2 מיוחד. הבינוי בשטח זה ייעשה בהתאם להוראות תכנית המתאר, לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות :

- (א) שטחי המגרשים יהיו בהתאם למצוין בתשריט ובטבלת איחוד וחלוקה מחדש.
- (ב) יותר הקמת מעון יום במגרש מס' 2 צמוד למגרש 25, כמפורט בסעיף 10 (יג') להלן.

קווי בניין : (ג)

- (1) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (2) במקרים שבהם אין סימון של קווי בניין, יהיו קווי הבניין כמפורט להלן:
 - קו בניין קדמי - 0 מטר.
 - קו בניין אחורי - 2 מטר.
 - קו בנין צדדי - 4 מטר.
- (3) קו בניין תת-קרקעי לחנייה ולמעון יום הוא קו בנין "ס".

זכויות הבנייה : (ד)

- (1) זכויות הבנייה המרביות בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 10 - ח' להלן, הכוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מרפסות מקורות.
- (2) לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה בגין מגרשים גדולים, מגרשים פינתיים, השלמת דירות גג וכיו"ב ולא יחולו הוראות תכנית המתאר לעניין זה.

מספר הקומות : (ה)

מספר הקומות המרבי בבנייני מגורים ישתנה מבניין לבניין ויהיו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1 ובכפוף להגדרות ולהוראות תכנית המתאר לעניין מרתפים. בכל מקרה הבנייה לא תעלה על 5 קומות.

גובה הבנייה : (ו)

הגובה המרבי לבניין מעל פני הקרקע הסופיים ועד קצה המעקה העליון יהא כמפורט ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1.

מפלסי קרקע - כניסות : (ז)

גובה הקרקע הסופי ומפלס קומת הכניסה (0.00) יהיו כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1, גיליון מספר 2.

גובה הגג העליון יהיה כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1, גיליון מספר 1.

הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי +0.00 (כניסה לבתים) וכן מפלסי גגות ושינויים במפלסי קרקע סופיים וגובה קירות תמך וגדרות, בשיעור של עד 1.00 מטר מהמצוין בנספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 1.

(ח) טבלת זכויות הבנייה למגורים:

מספר מגרש	סה"כ שטח בנייה מרבי עיקרי במ"ר מעל פני הקרקע	*שטח שירות מעל פני הקרקע	*שטח שירות מתחת לפני הקרקע	מספר יחידות דיור המרבי	הערות
2	5,960	1,152	477	64	
3	6,840	1,368	547	76	
4	6,840	1,363	547	76	
סה"כ	19,440	3,888	1,571	216	

*שטח זה כולל את כל השטח אשר במעטפת הבנייה למעט :-

- חדרי מדרגות ומבואות שיוחשבו בהתאם להוראות לתכנית מספר 4213.

- מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות הג"א.

- חנייה עפ"י התקן

(ט) תקן החנייה יהיה כמפורט להלן :

(1) ליחידות דיור עד 75 מ"ר - מקום חנייה אחד.

(2) ליחידות דיור עד 120 מ"ר - 1.5 מקומות חנייה.

(3) ליחידות דיור מעל 120 מ"ר - 2 מקומות חנייה.

(י) כניסה לחניה :

כניסות ויציאות לחניה במגרשים 3.2 ו- 4 יהיו במעבר, בין מגרשים 3 ו- 4. הכניסה לחניה למגרש 2 תהיה דרך החניה במגרש 3. לפיכך תירשם זיקת הנאָה לזכות מעבר לרכב פרטי לחניה במגרש 3 לטובת תושבי מגרש 2.

(יא) גגות :

הגגות יהיו גגות שטוחים. יותר לעלות מעל מפלס הגג העליון עם מבנה/ים עבור חדר מדרגות, חדר מעליות, מתקן הנדסי ובתנאי ששטח המבנה לא יעלה על 20% משטח הגג העליון.

(יב) מרפסת סוכה :

לכל דירה יותר להתקין מרפסת סוכה.

מעון יום (יג)

תותר הקמת מעון יום במגרש מספר 2 במפלס 820 + וצמוד למגרש 25.

1. שטח המעון לא יעלה על 600 מ"ר
2. שטח המבנה יחזר לעיריית ירושלים עבור השימוש הנ"ל.

בינוי ופיתוח : (11)

- (א) הבינוי והפיתוח לאיזור מגורים 2 ואיזור מגורים 2 מיוחד יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1.
- (ב) מספר הבניינים, היקף שטח הבנייה המרבי בכל מגרש ומספר הקומות המרבי יהיו בהתאם להוראות המפורטות בסעיפים 9 ו-10 לעיל.
- (ג) בכל מקרה בו תתגלה סתירה בין שטחי הבנייה, מספר הקומות ומספר הבניינים תחול ההוראה המגבילה יותר.
- (ד) למרות האמור לעיל תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים בבינוי.

איזור מסחרי מיוחד : (12)

השטח בתשריט הצבוע אפור על רקע פסים אלכסוניים מיועד לשימושים מסחריים ושימושים נוספים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים המיועדים למסחר וכן ההוראות שלהלן :

- (א) יותרו בשטח 2 שימושי קרקע :

שטחי המסחר: (1)

שטחי המסחר יבנו ב- 3 הקומות על קרקעיות תחתונות של המבנה. השימושים המסחריים יהיו כך שלא יגרמו למטרד למבנים בסביבה. הן ב מגרש והן בסביבה, ויאסר שימוש לבתי קולנוע ואולמות שמחה.

שטח הבנייה המרבי למסחר יהיה 8.000 מ"ר.

שטחי השירות מעל פני הקרקע יהיו 3.000 מ"ר.

יותר להעביר הזכויות האלו למתחת לפני הקרקע. שטחי השירות מתחת לפני הקרקע עבור השימוש הזה יהיו 3.000 מ"ר. שטח זה אינו כולל חדרים מוגנים וחנייה שעל פי התקן וכן כולל מחסנים לשטחי עזר.

חדרי מדרגות יחושבו בהתאם להוראות תכנית מספר 4213.

(2) שטח למגורים

א. שטח הבנייה המתרומם מעל 3 קומות המסחריות ייעודו עבור מגורים בלבד.

הבניוי והפיתוח יהיה בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1. שטח הבנייה המרבי העיקרי יהיה 8.556 מ"ר.

שטחי השרות מעל פני הקרקע עבור השימושים הנ"ל הוא 1.882 מ"ר.

שטחי השרות מתחת לפני הקרקע עבור השימוש בזה יהיה 1.882 מ"ר. שטחים אלו אינם כוללים חדרים מוגנים וחנייה שעל פי התקן. חדרי המדרגות יחושבו בהתאם להוראות תכנית מספר 4213.

ב. מספר יחידות הדיור המירבי במגרש הוא 150.

(ב) מספר הקומות :

מספר הקומות המרביים יהיו כדלקמן :

(1) למבנה מסחרי - 3 קומות מעל פני הקרקע.

(2) למבנה מגורים - 12 קומות מעל קומות המסחר.

(ג) גובה הבנייה :

הגובה המרבי לבנייה יהיה כדלקמן :

(1) למבנה המסחרי - 18.0 מטר מעל פני הקרקע הסופיים.

(2) למבנה מגורים 38 מ' מעל פני המבנה המסחרי שמתחתיו תותר חריגה בגובה מעל המפלסים הנ"ל עבור חדרי מכונות וחדרי מדרגות ב-20% משטח הגג.

הכל בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1.

(ד) מפלסי קרקע - כניסות :

גובה הקרקע הסופית ומפלס קומת הכניסה (0.00) יהיו כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1, גיליון מספר 2.

גובה הגג העליון יהיה כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1, גיליון מספר 5.

הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי +0.00 (כניסה לבתים) וכן שינויים במפלסי קרקע סופית וגובה קירות תמך וגדרות בשיעור של עד ± 1 מטר מהמצוין בנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1.

(ה) קווי בניין :

(1) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) קו בניין תת-קרקעי - "0", לכל הכיוונים.

(1) שילוט :

כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו ופרטי הביצוע, בכפוף להוראות שלהלן :

(1) בחזית שדרת העמודים הפונה לדרך תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה, בהתאם לחוק עזר שילוט, התש"ס - 1980.

(2) לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח שדרת העמודים.

הגובה החופשי מתחת לשילוט המשולב בשדרת העמודים לא יפחת מ- 2.50 מטר.

(3) בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי, בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.

(4) תכנון השילוט יתואם ויאושר על ידי המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

(2) הבינוי והפיתוח :

(1) הבינוי והפיתוח בשטח זה ייעשו בהתאם להוראות התשריט ונספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1.

(2) באישור הוועדה המקומית יותר שינוי בבינוי, בתנאי שישמרו הגבהים והשטחים המצוינים בהוראות התכנית ובנספח הבינוי והפיתוח - נספח מספר 1 (ראה סעיף 12 (2) (ד)).

(3) חנייה :

מספר מקומות החנייה הדרוש יהיה על פי תקן החנייה המאושר בעת הבקשה להיתר בנייה.

(4) שטח מסחרי מיוחד שבו זיקת הנאה לציבור :

השטחים בתשריט מסומנים בקווים בשתי וערב בצבע ירוק על רקע צבע אפור הם שטחים מסחריים מיוחדים שבהם זיקת הנאה לציבור - חצרות מסחריות פתוחות/ומעבר מסחרי. השטחים האלו יעמדו לשימוש הציבור בשעות הפעלת השטחים המסחריים. תחזוקת השטחים האלו יהיו על ידי בעל זכות בנכס.

(5) הארכת תקופת תוקף התכנית הקודמת במגרש זה :

זכויות הבנייה במגרש זה קיימות מתוקף תכנית בניין ערים מספר 1440 ב'. המועד הסופי לתוקף של התכנית הנ"ל יוארך עד לאישור תכנית זו או שלוש שנים ממועד סיום תקופת התוקף שעל פי הקיים בהוראות התכנית הנ"ל וזה על פי המועד שיבוא ראשון.

(13) שטח מסחרי מיוחד שבו תחנת תדלוק :

השטח בתשריט הצבוע בצבע אפור וסגול לסרוגין על רקע פסים אלכסוניים הוא שטח מסחרי מיוחד שבו תחנת תדלוק.

בנייה בשטח זה תהייה על פי ההוראות לשטח מסחרי מיוחד וכן ההוראות הבאות :

(א) תחנת התדלוק תבנה בכניסה לחניון ומתחת לקירוי וזאת בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח, נספח מספר 1.

- (ב) שטח הבנייה המירבי לתחנה הוא 900 מ"ר, הכולל שטח משרד ושירותים.
- (ג) מיקום התחנה יהא כפוף לתקנות רישוי אחסנת נפט, על פי סעיף 2.18 לתקנות הבנייה, פרק ד', ותמ"א 18.
- (ד) תיאום למתן היתר בנייה :
- משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חניית מכליות הדלק לצורכי פריקת הדלק - יופרדו משאר המשטחים בתחנה על ידי תעלות ניקוז המכוסות שבכות לניקוז תשטיפים למפריד דלק/שמן. המשטחים ייבנו בשיפועים מתאימים לניקוז נזילות לתעלות הניקוז.
- (ה) שאר משטחי וגגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילות למפריד הדלק/שמן.
- (ו) בתחנה יותקן מפריד דלק/שמן שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ (חלקים למיליון).
- (ז) לצורך פינוי המים ממפריד הדלק/שמן יותקן צינור חיבור ממפריד הדלק/שמן למערכת הביוב העירונית.
- (ח) לחילופין, תותקן מערכת לשימוש חוזר של המים לשיפה, גינון וכו'.
- (ט) השפכים הסניטריים של התחנה יחוברו במערכת צנרת נפרדת למערכת הביוב העירונית.
- (י) מיכלי הדלק של התחנה יותקנו בתוך מיכול משני עמיד בפני פחמימנים, שימנע דליפה של דלק לסביבה.
- (יא) המיכול המשני של מיכל הדלק יהיה עשוי על פי המפרט המופיע בנספח ב' או בנספח ג' ב"תנאים מיוחדים לרשיון עסק - תחנת תדלוק חדשה (חוק רישוי עסקים 1968)".
- (יב) בכל אחד מתאי המיכול המשני יותקנו פיאזומטרים לניטור דליפות ונזילות. נקודות הניטור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני.
- (יג) פתחי מיכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו מסומנים בצורה בולטת. הסימון ייעשה בצבע הבולט על רקע הסביבה. על גבי פתחי מיכלי הדלק ופתחי מילוי המיכלים יירשמו: "סוג הדלק המאוחסן, נפח נומינלי של מיכל הדלק". הסימון יהיה קריא ברור.
- (יד) מגופי הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון בעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים בו ייאסף הדלק במקרה של גלישה.
- (טו) בתחנה תותקן מערכת להשבת אדי דלק מפתח מילוי מיכלי הדלק התת-קרקעיים למיכלית התדלוק.
- (טז) יותקנו בתחנה פחי אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בתחנה ולפחות פח אחד בנפח 50 ליטר לכל שורת המשאבות.

14) שטח לבנייני ציבור :

השטח בתשריט הצבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על השטח הוראות תכנית המתאר, לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות המפורטות להלן :

(א) למגרש 22 :

תנאי הבנייה במגרש 22 יהיו כמצבם לפני הפקדת תכנית זו.

(ב) השימושים המותרים בכל מגרש יהיו כדלקמן:

- (1) מגרש 21 - חטיבת ביניים, חטיבה עליונה וביתי כנסת.
 - (2) מגרש 23 - תלמידי תורה וביתי כנסת.
 - (3) מגרש 24 - גן ילדים, ומרכז לקשיש.
 - (4) מגרש 25 - 1 - 26 - חצרות משחקים למעון יום הנמצא במגרש הסמוך - מגרש מס' 2 (ראה סעיף 10 לעיל).
 - (5) מגרש 27 - גן ילדים ובית כנסת.
- למרות הכתוב לעיל הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים בשימושים הנ"ל בהתאם לצרכי השכונה.

(1) זכויות הבנייה :

זכויות הבנייה המרביים בכל מגרש יהיו 100% והן כוללות את השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט מקלט תקני חד-תכליתי וחנייה מקורה, אם תבנה.

למרות הכתוב לעיל, מודגש בזאת כי אין זכויות בניה במגרש 25 - 1 - 26. הבניה היא במגרש הצמוד - מגרש מס' 2 - ראה סעיף 14 ב' לעיל).

(2) גובה הבנייה :

הגובה המרבי של כל מבנה הוא 11 מטר.

מספר הקומות המרבי הם 3.

(3) קווי בניין :

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט :

במקומות שבהם לא מסומן קווי בניין קווי הבניין יהיו :

- קו בניין קדמי - 4 מטר.

- קו בניין אחורי - 4 מטר.

- קו בניין צדדי - 3 מטר.

15) שטח למוסד :

השטח בתשריט הצבוע בצבע כתום הוא שטח למוסד וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטח למוסד וכן ההוראות המפורטות להלן :

(א) זכויות הבנייה :

זכויות הבנייה המרביים העיקריים בכל מגרש יהיו 150% משטח המגרש והן כוללות את השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט שטח השירות. זכויות הבניה המידיביים לשטח שירות הן בשיעור של 50% משטח המגרש ולא כוללים:

- חדרי מדרגות ומבואות שיחושבו בהתאם להוראות תכנית מספר 4213.

- מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות הג"א.

- חנניה עפ"י התקן.

(ב) גובה הבנייה :

הגובה המרבי של כל מבנה הוא 18 מטר. מספר הקומות המרבי הם 5.

(ג) קווי בניין :

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

במקרים שבהם אין סימון של קווי בנין, יהיו קווי הבניין כמפורט להלן :

- קו בניין קדמי - 6 מטר.

- קו בניין אחורי - 4 מטר.

- קו בניין צדדי - 6 מטר.

(ד) חניה

החניה תהיה על פי התקן של עיריית ירושלים בעת הבקשה להיתר הבנייה. מיקום החנייה יקבע לעת הבקשה להיתר בנייה.

(16) מתקנים הנדסיים :

השטחים בתשריט הצבועים בצבע סגול הם שטחים למתקנים הנדסיים ומיועד לבניית תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

(17) שטח ציבורי פתוח :

(1) הוראות כלליות:

(א) השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות תכנית המתאר שטחים פתוחים ציבורים, הוראות תכנית זו והוראות הבאות:

(1.1) השטח הפתוח הציבורי במגרשים חדשים מס' 32 ו- 35 יפותחו על ידי ועל חשבון היזם של מבנה המגורים הסמוכים במגרשים מגרשים מס' 4,3,2 בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים להבטחת האמור לעיל ימציאו היזמים כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העירייה בעת בקשה להיתר בניה.

(1.2) השטח הפתוח ציבורי במגרש חדש מס' 31 יפותח על ידי ועל חשבון היזם של מגרש חדש מס' 11 בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. להבטחת האמור לעיל ימציאו היזמים כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העירייה בעת בקשה להיתר בניה.

(1.3) השטח הפתוח הציבורי במגרשים חדשים מס' 33, 34 ו- 36 יפותחו על ידי ועל חשבון היזם של מבני המגורים במגרש חדש מס' ובתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

להבטחת האמור לעיל ימציאו היזמים כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העירייה בעת בקשה להיתר בניה.

(ב) יותר הקמת חדרי שנאים עבור חברת חשמל לישראל בשטח זה.

(2) הוראות לגבי מגרש 31, 33, 34 - 35

תותר כניסת רכב שידות ורכב חרום למגרשים הנ"ל.

(18) מעבר להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק על רקע קווים אלכסוניים הוא מעבר להולכי רגל חלול עליו ההוראות של תכנית המתאר. יותרו כניסות יציאות לחניונים של מגרשים הצמודים דרך המעברים האלו.

(19) זיקת הנאה לציבור:

השטח בתשריט המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח ובו זיקת הנאה לציבור, הכולל גם מעבר תשתית תת-קרקעית, ללא מגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, במגרשים בהם מסומנת זו, כתנאי למתן היתר בנייה.

(20) חנייה:

(א) חנייה פרטית:

- (1) תקן החנייה למוסדות ציבור ולא יזוור המסחרי המיוחד יהא בהתאם לתקן החנייה ולתקנות שר הפנים בנושא זה.
- (2) מקומות החנייה לבנייני המגורים ייבנו בחניון מקורה בתחום המגרש.
- (3) לכל חניון תותקן, מהדרך או משביל הגישה הסמוך לבניין, דרך פרטית יחידה לכניסה לחנייה וליציאה ממנה.
- (4) הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בנייה כל עוד לא יוכח לה קיימים בחניון שייבנה בכל בניין כל מקומות החנייה כנדרש לפי תקן חנייה.

(21) דרכים:

- (א) שטחים בתשריט הצבועים בצבע חול הם שטחי דרכים קיימות או מאושרות.
- (ב) שטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחי דרכים חדשות או שטחים המיועדים להרחבת דרכים קיימות או מאושרות.
- (ג) תוואי דרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (ד) מגרש מס' 81 תהיה דרך מרוצפת באבן משולבת.
- (ה) הדרכים מסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהא כמסומן בתשריט.
- (ו) תנאי להיתרי בנין הוא אישור רשות התמרור לתוכנית מפורטת של הסדרי חנייה.

22 דרך להולכי רגל - תת-קרקעית

השטח המותחם בקו שחור ומסומן באות "מ" הוא שטח להולכי רגל תת-קרקעי. בשטח הזה תתאפשר, לפי שיקול דעתו של בעלי זכויות הבניה במגרש חדש מס' 1, בנית מעבר להולכי רגל מתחת לרח' קרית יובל. ביצוע הבניה יעשה על חשבונם.

23 הפקעה :

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

24 ביצוע התכנית :

בעת אישור תכנית זו תוכן, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

25 חלוקה חדשה :

(א) התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

(ב) עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים ממנה, בתתימת יו"ר הוועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק הנ"ל וכן בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה החדשה, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ג) (1) החלוקה החדשה תהא בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(2) במגרש מספר 22, שטח למבנה ציבור, תיווצר חלוקה למגרשים נוספים, בהתאם לסעיף 14 לעיל.

רישום החלוקה במגרשים הנ"ל תהייה לאחר אישור תכנית החלוקה למגרשים.

(3) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות החלוקה החדשה ובשטחי המגרשים, בכפוף לחוק ולתקנות.

(ד) כדי להסיר כל ספק מובהר בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת, לרבות את גבולות החלקות הקיימות כמסומן בתשריט.

(ה) יותר רישום תצ"ר רק לחלק מהמגרשים בתכנית.

26 הוראות כלליות לפרטי בניה :

(א) כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים וכל הקירות הגובלים בדרכים ייבנו ויצופו אבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.

כיחול האבן יהיה בגוון האבן או גוון בהיר ממנה.

- (ב) הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- (ג) קירות תמך, גדרות וכדומה ייבנו באבן חמי טבעית. גובהם מעל פני הקרקע ללא מעקה לא יפחת מ- 40 ס"מ ולא יעלה על 3.5 מטר.

(27) הוראות כלליות לעבודות עפר ופיתוח :

- (א) עבודות עפר ושפכים :
- לא תותר בניית דרך ובה מילוי במדרונות בשפך אלא לאחר אישור תכנית טיפול נופי במדרון על ידי מהנדס העיר.
- (ב) קירות תמך בגבול מגרש :
- (1) לא יותר ביצוע שפכי עפר ומדרונות משופעים בשיפוע העולה על 30% שטח שבין קווי הבניין וגבולות המגרשים.
- (2) בגבולות שבין מגרשים בהם ייווצר הפרש גובה ייבנה קיר תמך על ידי בעלי המגרש הנתמך ובתחומם.

(ג) תכנית הפיתוח :

- (1) תוגש כחלק של בקשה להתרי הבנייה בכל מגרש תכנית בינוי ופיתוח
- (2) תכנית הפיתוח תכלול בין היתר סימון מיקום התשתית, נטיעות, עצים, אזורים לריצוף וציון חומרי הבנייה.

(ד) תכניות פיתוח למגרשים ציבוריים :

- (1) תנאי למתן היתר בנייה לדרכים ולשטחים פתוחים ציבוריים הוא אישור תכנית פיתוח למגרש על ידי מהנדס העיר.
- (2) תכנית הפיתוח תכלול סימון מקום התשתית העילית, נטיעת עצים, אזורים לריצוף וציון חומרי הבנייה.

(28) בניינים וגדרות להריסה :

הבניינים והגדרות המסומנים והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

(29) עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

(30) קולטי שמש על הגג :

- (א) בגגות שטוחים, למעט בגגות הבניינים שבאזור מגורים 2, תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיוטתו משלושה עברים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. (ראה סעיף 9ה' לעיל).

(ב) הזודים יוצבו כשהם מונחים במאוזן, במקביל למישור הגג, אך יוצבו במאונך מאחורי הקולט.

(ג) מודגש בזאת כי על הגגות הבניינים באזור מגורים 2 תאסר הצבת קולטי שמש ומתקנים בכלל.

31) אנטנות טלוויזיה ורדיו - תשתית :

(א) בכל בניין, או קבוצת בניינים, למעט בניינים באזור מגורים 2, תוצב אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הצבת אנטנה נוספת כלשהיא.

(ב) במקרקעין שבמתחמי הבנייה למגורים, אשר קיימים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכיו"ב, על בעלי הזכויות במקרקעין להעתיק, על חשבונם בלבד, את קו הביוב ואת קו הניקוז ואת תא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, שייקבע על ידי עיריית ירושלים.

32) תוקף התכנית :

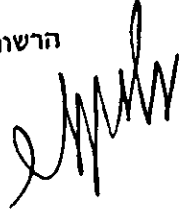
כתחילת ביצוע התכנית ייחשבו עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר, עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות הדיור של פי התכנית.

חתימות:

מגיש התכנית :

הרשות לפיתוח ירושלים
כיכר ספרא 2, ירושלים
טלפון : 02 - 6297621

הרשות לפיתוח ירושלים



בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
בן יהודה 34, ירושלים
טלפון : 02 - 5392777

22-06-1997

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. ותוכניתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בסמך התכנית כל עוד לא היקבע השטח ונוותם עמנו הסכם פתאים בניגון, ואין תחיתנו זו נאח בסקום הסמכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועמיי כל דיון. למען הסר ספק מצוהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרמש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת, עומדת לנו ככת הסכם כאמור ועמיי כל דיון, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק סנקודת מבס הכנונית.
עמוט המרמן, אדריכל המחוז
ממיי - מחוז ירושלים

קולקרו - קולקרו - אפשטיין אדריכלים
המלך ג'ורג' 27, ירושלים 94261
טלפון : 02 - 6254603
קולקרו, קולקרו אפשטיין
אדריכלים (1991) ב.ל.מ.
ח.מ. 1-157026

עורך התכנית :

סניף המחוז ירושלים
הקן תלמי טעון ובניה (הרדוגה שיה) התעין סמו
למישור ועמייפ ססט. SM7
הועדה לבניה למנוחים (מס). 3/97
החליטה ביום... כאשר את התכנית.
תאריך: _____
1997