

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס. 4584
שינוי מס. 1/94 לתוכנית מס. 3276 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס. 4584 שינוי מס. 1/94 לתוכנית מס. 3276 (להלן: התוכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-6 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

[א] גליון אחד של תכניות מפלסים 1 ו-2, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 1).

[ב] גליון אחד של תכניות מפלסים 3 ו-4, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 2).

[ג] גליון אחד של תכניות מפלסים 4 ו-5, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 3).

[ד] גליון אחד של תכנית גגות ופרטי עיצוב ארכיטקטוניים, הערוך בק.מ. 1:250, 1:25, 1:50 (להלן: נספח מס. 4).

[ה] גליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 5).

[ו] גליון אחד של שלבי ביצוע ושל בינוי ופיתוח בשלבים בשטח חלקות 11, 12, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 6).

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

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

4. שטח התכנית: כ-2.6 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הבוכרים, שטח בין הרחובות בן-ציון גול, רבנו גרשום ואברהם תלמודי. גוש 30085, חלקות 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 6, וחלק מחלקות 120, 121. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: [א] שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד ומדרך לאזור מגורים מיוחד.

[ב] קביעת בנוי ופיתוח להקמת בנייני מגורים, בהתאם לנספחי הבינוי.

[ג] התרת שימוש לגן ילדים ולתחנה לאם ולילד/ לשכת רווחה/ תחנה לבריאות המשפחה/ מעון יום/ מועדון קשישים בקומת הקרקע שבבניין המרכזי שבשטח חלקות מס. 12 ו-13.

[ד] התרת שימוש לבית כנסת בקומת הקרקע של הבניין בחלקה מס. 14 בגוש 30085.

[ה] קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח, כמפורט להלן:

בחלקה מס' 6	314 מ"ר
בחלקה מס' 7	403 מ"ר
בחלקה מס' 8	231 מ"ר
בחלקה מס' 9	229 מ"ר
בחלקה מס' 10	217 מ"ר
בחלקה מס' 11	1025 מ"ר

- | | | |
|--------------|----------|--|
| בחלקה מס' 12 | 2351 מ"ר | |
| בחלקה מס' 13 | 690 מ"ר | |
| בחלקה מס' 14 | 233 מ"ר | |
- [ו] קביעת מס. הקומות המירבי לשתי קומות עד ארבע קומות, וגג רעפים, בהתאם למפורט בנספחי הבנוי.
- [ז] התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- [ח] שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קוי בנין אפס.
- [ט] קביעת הוראות בדבר ביצוע חניה תת קרקעית לשימוש הדיירים בחלקות מס. 11 ו-12 בגוש 30085.
- [י] קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושליבים לביצועם.
- [יא] ביטול קטע מהרחבת רח' רבנו גרשום.
- [יב] קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, ומדרגות להריסה.
- [יג] קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.
- [יד] ביטול ההוראה בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף בשטח התכנית.

7. כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו בזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס. 3276, וההוראות שבתכנית מס. 4584 זו.

8. הקלות:

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

9. הוראות התכנית:

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

10. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

[א] תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם למפורט בנספחים מס. 1 עד 6, ובכפוף לאמור בהוראות להלן.

[ב] מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי:
 - מס' הקומות המירבי וגובה הקומות המירבי יהיו כמפורט בנספחים 1 ו-2.
 - יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

- גובה הקומה החדשה לא יעלה על 3.0 מ'.
- גובה קומת גג הרעפים יהא 2.70 מ' מרצפת הקומה ועד למדלפות הגג, ולא יעלה על המפלסים המצויינים בנספחים מס. 4 ו-5.
- שיפוע גג הרעפים יהיה 25-30 מעלות.

[ג] קוי בנין מירביים:

- קוי הבנין המסומנים יהיו כמפורט להלן:
- קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, הם קוי בנין מירביים עיליים.

- קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, הם קוי בנין תת קרקעיים מירביים.

[ד] שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחים מעל למפלס הקרקע		שטחים מתחת למפלס הקרקע			מס. חלקה / מגרש
	סה"כ (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
328	238	238	90	90		חלקה מס. 6
420	306	306	114	114		חלקה מס. 7
231	173	173	58	58		חלקה מס. 8
237	179	179	58	58		חלקה מס. 9
218	159	159	59	59		חלקה מס. 10
1028		725	303	303		חלקה מס. 11
2376	1449	1449	930	636	294	חלקה מס. 12
812	642	642	170	110	60	חלקה מס. 13
233	182	182	51	51		חלקה מס. 14

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.
- בשטחי הבניה של השטחים המהווים שימושים עיקריים, בתחום החלקות מס' 12 ו-13, נכללים השטחים לשימוש הציבור כאמור בסעיף [ה] 1 להלן, קרי: 294 מ"ר בתחום חלקה 12 ו- 55 מ"ר בחלקה 13.

[ה] שימושים שאינם למגורים:

1. בקומת הקרקע שבבניינים בחלקות מס. 12 ו-13, יוקם גן ילדים ותחנה לאם ולילד/ לשכת רווחה, תחנה לבריאות המשפחה/ מעון יום/ מועדון קשישים, בהתאם למפורט בנספחים מס. 1 ו-5 ובהתאם להוראות עיריית ירושלים. תנאים להקמתם ושלבי ביצוע לבניתם יהיו כמפורט בסעיף [ט] להלן.

2. בקומת הקרקע שבבנין שבתחום חלקה מס' 14 בגוש 30085, יותר שימוש לבית כנסת, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקיים בשטח.
3. לא יותרו שימושים חורגים כגון מסחר, תעשייה ובתי מלאכה. שימושים חורגים הקיימים בשטח, ושאינם תואמים הוראות תכנית זו, יחוייבו להתפנות תוך שנה מיום אישורה של תכנית מס' 4584 ז.ו.

הוראות בניה:

[ו]

1. כל בניה חדשה בתחומי תכנית מס. 4584 ז.ו, תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה, לאופי הבניה של החזיתות לשימור ובהתאם לנספחים מס. 1, 2, 3, 4 ו-5.
- למימוש הוראה זו יש להגיש במצורף לכל בקשה להיתר בניה, תכנית מדידה מצבית של המגרש אשר תכלול את כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים בשטח החלקה וכן, צילומי צבע של חזיתות הבנין הקיים בחלקה, צורות הגדרות, השערים, הסורגים והעצים, חזיתות שני הבנינים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה להיתר מכל צד, גדרותיהם וחזית הרחוב.
2. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.
3. הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה לבניה בקיר משותף ללא צורך בהסכמת השכנים.
4. בניה בקיר משותף שאינה מבוצעת בהינף אחד בשתי החלקות הצמודות, תצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
5. בבנין שאינו מיועד להריסה, היתר הבניה יכלול שיפוץ של כל הדירות הקיימות באותה חלקה כך שתעמודנה בתנאים הבאים:
[א] הקירות והתקרות של כל החדרים אטומים מפני חדירות ומבודדים מבחינה טרמית על פי הנדרש בת"י 1045.
[ב] הדירות מחוברות למערכות החשמל, המים, הביוב והניקוז העירוניות.
[ג] חדרי המגורים יהיו עם חלון או חלונות הפונים אל אויר החוץ, ושטחם הכולל לא יפחת מ-8% משטח רצפת החדר.
[ד] חדרי השירותים והרחצה, מטבחים ומטבחונים, יהיו צמודים לחלל המגורים, והכניסה אליהם תהיה ישירות מחלל המגורים או באמצעות מסדרון סגור.
6. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח שטח בק.מ. שלא יקטן מ-1:100 הכוללת פרוט נטיעת ריצוף, גידור, גינון, רהוט גן וכיוצ"ב, הכל בהתאם למפורט בנספח מס. 1.
7. כל היתר בניה יכלול פרטי בנין בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם למפורט בנספח מס. 4.
8. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מס. הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קוי הבנין וממגבלת זירוג הקומות.
9. לא תותר הקמתן של גדרות בגבולות בין חלקות, בתחום החצר הפנימית שבמפלס מס' 2, כמפורט בנספח מס' 1.

פרטי בנין ועקרונות עיצוב:

[ז]

- סיתות האבן - לא תותר כל בניה מאבן נסורה שאינה מסותתת.
- הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי, מוטבה, או מוסמס).
- אבני הפינה - יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- פתחי הבנין - יהיו מאבן מזוזה ומשקוף (קלבות ארבות) בעומק 15 ס"מ לפחות.
- משקופי הפתחים - יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים (קמורה או שטוחה).
- הגדר - תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות, או הבנין, עם אבני פינה כנ"ל וסיתות הדומה לסיתות המבנה בחלקה, (טובזה, תמי או תלטיש).
- גובה גדר האבן יהיה בין 7 ל-8 נדבכי אבן (175-200 ס"מ).

- אבן הקודקוד (קופינג) - במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה.
- לא תותר - סגירת מרפסות.
- כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- גגות הרעפים - יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח.
- אופיים וכיוונם לפי נספחי הבינוי.
- החלונות - יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2.
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- [ח] מבנים וחלקי מבנים לשימור
- חזיתות אבן מהבניה המקורית המסומנות בתשריט בקו אדום והכוללות פתחים, דלתות, חלונות ופרטי בנין אחרים הינן לשימור ולא תותר הריסתם ו/או כל פגיעה בהן.
- השינוי היחיד המותר בהן הוא הפיכת חלון לדלת או דלת לחלון.
- למרות האמור לעיל, יותר פרוק של חזית אבן לשימור ובניתה מחדש וזאת במידה שינתן אישור של היחידה למבנים מסוכנים בעיריה על כך שהמבנה מסוכן, ואין כל אפשרות לשפצו.
- [ט] תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע
1. תנאי למתן היתר בניה בכל אחת מהחלקות 12 ו-13, הוא חתימת בעלי הזכויות בכל אחת מהמחלקות כאמור על כתב התחייבות בדבר הקמת גן הילדים והשימושים הציבוריים האחרים (כאמור בסעיף 10 (ה) 1), ברמה של שלד, על ידם ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה/היתרי הבניה, בכל אחת מהחלקות כאמור.
- ההתחייבות המשפטית כאמור תהא לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה ואגף הנכסים בעירית ירושלים ותלווה בערבות כספית בסכום שייקבע ע"י עירית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל אחת מהמחלקות 12 ו-13, הוא חתימת בעלי הזכויות בכל אחת מהחלקות 12 ו-13 על כתב התחייבות בדבר העברת שטח גן הילדים והשימושים האחרים, כאמור, לידי עירית ירושלים. כתב ההתחייבות כאמור, יהא לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה ואגף הנכסים בעירית ירושלים.
- מודגש בזאת כי החזקה וכל יתר הזכויות לניהול גן הילדים והמבנה הנוסף יהיו בידי עירית ירושלים ולבעלי הזכויות בשטח חלקות 12 ו-13 ולכל אדם אחר, למעט עירית ירושלים, לא יהיו זכויות כל שהן בשטח גן הילדים והשימושים האחרים.
3. היתר הבניה בכל אחת מחלקות 12 ו-13 יאושר בשני שלבים כמפורט להלן:
- א. בשלב ראשון יינתן היתר לבניה המוצעת במפלסים 1 ו-2, כמפורט בנספח מס' 1.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, כאמור, תושלם בנית השלד של השטחים לשימושים הציבוריים, כאמור בסעיף 10(ה)1, יבוצע הפיתוח בשטח החצר שבתחום החלקה ויובטח ביצוע האמור בסעיף קטן 6 להלן.
- ב. רק לאחר ביצוע כל האמור לעיל, להנחת דעת עירית ירושלים, ינתן היתר לבניה המוצעת במפלסים 3 עד 6, כמפורט בנספחים 2-3.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח החלקות 11 ו-12, הוא הגשת תכנון מפורט של החניה התת קרקעית בשטח חלקות מס. 11 ו-12 לאישור האגף להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול הסדרי כניסה/ יציאה, ציון השטחים עם זכות המעבר לכלי רכב (כאמור בסעיף קטן 5 להלן)

- ופירוט שלבי ביצוע החניה במידה שהבניה בחלקות מס. 11 ו-12 לא תבוצע בהינף אחד (כאמור בסעיף קטן 8 להלן).
5. ביצוע החניה התת קרקעית, כאמור, יהא בהתאם לסעיף 8 להלן. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 12 הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות בשטח חלקה 12 ועל חשבונם בדבר זכות מעבר לרכב, ללא מגבלת זמן ושימוש, בתוך שטח חלקה 12, לטובת בעלי הזכויות בשטח חלקה 11.
- שטח זכות המעבר לרכב, יהא כמסומן בנספחים מס. 1 ו-4 בקוים אלכסוניים ברקע.
- מודגש בזאת כי תובטח זכות המעבר לרכב, כאמור, בכל שלב משלבי הביצוע של היתר הבניה בשטח חלקה 12, כמפורט בנספחים מס. 1 ו-6, וכאמור בסעיף קטן 8 להלן.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד משטחי החלקות 11, 12 ו-13, הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות בשטח החלקה נשוא הבקשה להיתר, בדבר זיקת הנאה לציבור בתחום החלקה נשוא הבקשה להיתר, בשטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע.
7. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא אישור אגף התברואה.
8. שלבי ביצוע היתר/ היתרים בשטח חלקות 11 ו-12:
- היתר/היתרי הבניה בשטח חלקות 11 ו-12 יבוצעו באחת מבין שלוש האפשרויות הבאות:
- א) היתר-בניה ראשון ינתן בשטח חלקה 11 בהתאם למפורט בנספח מס' 6.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה זה תהרסנה כל תוספות הבניה המיועדות להריסה בשטח חלקה מס' 11 בהתאם להוראות תכנית מס' 4584 זו ויבוצעו שבעה מקומות חניה במפלס תת קרקעי בשטח חלקה 11 תוך ביצוע דרך הגישה וחפירה בשטח חלקה 11 ו-12 גם יחד כמפורט בנספח מס' 6, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח חלקה 11 ועל חשבונם.
- הגישה למקומות החניה כאמור, תהא משטח חלקה 12 ותובטח בה זכות מעבר לרכב, ללא מגבלת זמן ושימוש לטובת חלקה 11, כאמור בסעיף קטן 4 לעיל. פיתוח השטח יהא בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.
- ב) היתר בניה ראשון ינתן בשטח חלקה 12 בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה זה תבוצע החניה התת קרקעית בחלקה, בתוך שטח חלקה 12, כמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ביצוע החניה כאמור, יותאם לתכנון המפורט של קומת החניה כמפורט בסעיף קטן 4 לעיל, הכלל בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה.
- תובטח גישה זמנית לשטח השימושים הציבוריים שבמפלס 2, לציבור הרחב ללא מגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
- תובטח זכות מעבר לרכב לטובת חלקה 11 כאמור בסעיף 5 לעיל.
- פיתוח השטח יהיה בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן.
- ג) היתר הבניה בחלקות 11 ו-12 ינתן ויבוצע בעת ובעונה אחת, בהינף אחד. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה זה תבוצע החניה התת קרקעית בשלימותה (בשטח חלקות 11 ו-12 גם יחד), כמפורט בנספח מס' 1, ע"י בעלי הזכויות בשטח חלקות 11 ו-12 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה. תובטח זכות מעבר לרכב לטובת חלקה 11, כאמור בסעיף קטן 5 לעיל.
- פיתוח השטח יהא בכפוף לאמור בסעיף קטן 9 להלן.

9. כחלק בלתי נפרד מכל היתר בניה בשטח התכנית תצורף תכנית פיתוח בק.מ. שלא יקטן מ-1:100 ובה פירוט גינון, השקיה, נטיעות, ריהוט רחוב, גדרות, אלמנטים נוספים בהתאם לדרישות אגף הגננות ובהתאם לתכניות הפיתוח המפורטות בנספחים מס' 1 ו-6.

ביצוע הפיתוח, כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בכל חלקה ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ביצוע הפיתוח בשטח חלקות מס' 11, 12 ו-13 יהא בהינף אחד, במידה והיתרי הבינה להקמת הבנינים בשטח חלקות אלה יבוצע בהינף אחד, כמפורט בנספח מס' 1 או לחילופין ביצוע הפיתוח בשטח חלקות אלה יהא בשלבים במידה והיתרי הבניה להקמת הבנינים בשטח חלקות אלה לא ינתנו ולא יבוצעו בהינף אחד, הכל כמפורט בנספח מס' 6. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 לבנין נשוא הבקשה להיתר אלא לאחר ביצוע הפיתוח בשטח החלקה לשביעות רצון אגף הגננות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

לאבטחת ביצוע האמור לעיל יגישו בעלי הזכויות בכל אחת מהחלקות האמורות (11, 12 ו-13) התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת מגישי הבקשה להיתר על כתב התחייבות לשיפוי הועדה המקומית במידה שתוגש תביעת פיצויים נגדה.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב.

11. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, הוא תאום עם אגף העתיקות.

12. 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 לבנינים שיוקמו בשטח.
[ב] החניה הפרטית תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס. 1 ו-5 ובכפוף להוראות המפורטות בסעיפים 10(ט), 4, 5, 8 לעיל.
החניה כאמור תשמש את כל דיירי חלקות 11 ו-12, ביחס שווה לשטח החלקות, ולא תותר הצמדת מקומות חניה לדירות המגורים.

13. בנין, גדר ומדרגות

להריסה:

הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. כל אחד מבעלי הזכויות בשטח החלקה, יהיה אחראי להריסת הבנינים והגדרות המיועדים להריסה בתחום השטח שבבעלותו וכתנאי למתן היתר בניה בשטח שבבעלותו.
במידה ומבנים אלו הינם בתחום קווי הבנין, ניתן שלא להורסם, אך ורק במידה ויותאמו להוראות תוכנית זו.

14. עץ לשימור: העץ המסומן בתשריט בקו אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו ו/או כל פגיעה בו.

15. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

- [א] השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
[ב] קטע הדרך המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום, מיועד לביטול, ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש

על הגג:

- [א] בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
[ב] הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

- [א] הוועדה 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.

21. תשתית:

- [א] כל קווי החשמל שיותקנו בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים בלבד.
[ב] 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו

של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

רח' הלל 23 ירושלים
טל. 02-291141



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
סוקט דיויד
ס/מנהל החטיבה הטכנית (תיכנון)

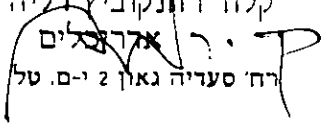
חתימת המתכנן:

קלוד רוזנקוביץ דליה קלמס אדריכלים
רח' סעדיה גאון 2 ירושלים
טל. 02-632323

קלוד רוזנקוביץ דליה קלמס

אדריכלים

רח' סעדיה גאון 2 י-ם. טל 632323



נובמבר 1995

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4584
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 196 ביום 24.9.96
סמנ"ל תכנון

