



- (ו) קביעת הוראות בגין בנינים וגדרות להריסה.  
(ז) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 3138 זו.

8. אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(ב) תותר בניה בקו בנין 0 (אפס) לכוון השטח הפתוח ציבורי.

9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור על רקע מקווקו בקוים אלכסוניים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

(א) השימוש בקומות העליונות שמעל לקומה המסחרית במגרשים חדשים מס' 1, 1א, 3, 4, 6, 8, יהא מגורים בלבד.  
השימוש בבנינים שבמגרשים חדשים מס' 7-12 יהא למגורים בלבד.

(ב) גובה הבנינים, כולל פירוט גובה הקומה המסחרית, יהיה ע"פ המסומן בנספח מס' 1.

(ג) הבינוי בשטח יהא בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1, 2 ובהתאם להוראות הבאות:

- (1) קווי הבנין לקומות המגורים יהיו ע"פ המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(2) קוי הבנין לקומה המסחרית יהיו מגבול קו הארקדה הפנימית ועד לקצה קו הבנין האחורי של בנין המגורים.  
(3) על אף האמור בסעיף 9 (ג) (2) לעיל במגרשים חדשים מס' (1) (1א) ו-(6) קומת המסחר תחרוג מעבר לקו הבנין למגורים וקו הבנין לקומה המסחרית יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.  
(4) במגרשים חדשים מס' (3) ו-(4) בחלק שהארקדה חורגת מעבר לבנין המגורים שמעליה קירויה יהיה בגג רעפים.

(ד) לא תותר הקמת מרפסות החורגות מקו הבנין  
המסומן בתשריט. מרפסות הסוכה יתוכננו  
בחזיתות הפנימיות (שלא בחזית רח' שמואל  
הנביא ורח' יחזקאל) בהתאם למסומן בנספח מס'  
2 וכמפורט להלן:

(1) במגרשים חדשים (1) (1 א'), ו-(6) לא תותר  
הקמת מרפסות סוכה ומרפסות זיזיות כלשהן  
בחזית הפונה לעבר רח' שמואל הנביא.

(2) במגרשים חדשים מס' (3) ו-(4) לא תותר הקמת  
מרפסות סוכה ומרפסות זיזיות כלשהן בחזיתות  
הפונות לרח' שמואל הנביא או לרחבה המסחרית  
שבמגרש.

(ה) במגרשים חדשים (1), (1 א'), (3) (4) ו-(6)  
תתוכנן ארקדה בחזית רחוב שמואל הנביא בהתאם  
למסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

(ו) תותר פתיחת פתחים בקו בנין 0 (אמס) בשני  
מקרים:

(1) הבנין הגובל הוא במרחק 6 מ' לפחות מהבנין  
המוצע.

(2) קטע הבנין הגובל נמצא במפלס נמוך יותר  
מהבנין המוצע.

(ז) כל הבנינים יהיו עם גגות רעפים ששיפועם  
המקסימלי הוא  $30^{\circ}$  (שלושים מעלות) עם חלק  
מישורי מוסתר לדודי שיש ציוד למיזון בגובה  
מס' 2.

(ח) בשטח המיועד בקריית אלטובגייש בין מגרשים (3)  
ו-(6) יעיל כי המבנים (ברוחב של 3 מטר) יהיו  
זיקת חנאה למעלה העיבור ללא חמורה בלשכת  
רישום המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית.

(ט) שלבי ביצוע:

לא ינתנו היתרי בניה במגרש חדש מס' 1 לפני  
פתוח ובניה במגרש חדש מס' 1 א' על מנת להבטיח  
כי הגישה לחניה במגרש מס' 1 תהיה מרח' שמואל  
הנביא ולא מרח' יחזקאל.  
במידה והבנינים במגרשים מס' 1 ו-1 א' לא יבנו  
בעת ובעונה אחת יצופה הגמלון במגרש 1 א'  
באבן.

(י) הוראות בניה באבן:

(1) כל הקירות החיצוניים של הבנינים יצופו  
באבן טבעית מרובעת ושטוחת סוג האבן  
וסלילתה יהיה זהה בכל המתחם. לא תותר  
בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותחת.

(2) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה  
והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

(3) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומסקוף  
(קלבות ארכות).

- 4) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- 5) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- 6) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- 7) לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
- 8) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- (יא) ראה הוראות סעיף 13, 23 להלן.
- (יב) לא תותר בניית גדרות בין מגרשים (3) ו-(4).
- (יג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ - 1980.

10. שטח פתוח ציבורי:  
השטח הצנוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
11. שטח עתיקות:  
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות.  
(כאמור בהוראות תכנית המתאר).
12. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:  
השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור בתשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.
13. חניה פרטית וזיקת הנאה לציבור:  
(א) במקביל לרחוב שמואל הנביא יהיו שטחי חניה פרטיים. החניה תהא ניצבת כמסומן בנספח מס' 1. הכניסה והיציאה יהיו על פי הוראות אגף התנועה בעיריית ירושלים ומשרד התחבורה.  
בשטחים שנקבעו בתכנית כשטחים עם זיקת הנאה לציבור וסומנו בקוים אלכסוניים תירשם לגביהם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור ללא תמורה ע"י יו"ר הועדה.  
לא תותר בנית גדרות ומבנים כלשהם בשטחי החניה נשוא זיקת הנאה.  
(ב) 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.

14. בנין וגדר להריסה: הבנינים המותחמים בקו צהוב והגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, הזמן המוקדם שבהם.

15. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

16. הפקעה: המגרשים החדשים המסומנים במספרים (11), (12), ו- (13) המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. בצוע התכנית: (א) מיד עם אשור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה.

(ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

18. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

19. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך אחד הבנינים או מבנה מיוחד בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

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

20. אנטנות טלוויזיה  
ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.

21. קולטי שמש על הגג:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. היטל השבחה:

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו' והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.  
בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

23. חברת אחזקה:

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני מיסנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה, לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

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-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיגבע על ידי מהנדס העיר.

24. ת ש ת י ת:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע אל ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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 שלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

היוזם: עיריית ירושלים  
המתכנן: המחלקה לתכנון עיר  
תאריך: מאי 1989.

