

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3839

שינוי מס' 42/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3839 שינוי מס' 42/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן התכנית).
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי

התכנית:

התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ושני נספחים כמפורט להלן:
(א) 2 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1 - נספח מנחה).
(ב) חוברת תכנית עקרונות עיזוב (להלן: נספח מס' 2 - נספח מחייב).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות

התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-13.5 דונם.

ירושלים, שכונת נוה שלום. 5. מקום התכנית:

גוש 30045 (שומא) חלקות:

4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22,
23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 44, 45,
46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 77, 78, 79, 80, 81, 82,
83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95,
96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107,
108, 109, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 119,
120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 130,
131, 132, 133, 134, 135, 158, 222, 246, 247, 248,
250, 251, 260, 261, 263, 266, 272, 278, 279, 280,
281.

חלקים מחלקות: 234, 249, 257, 258, 267, 270, 271,
273.

גוש 30044 (שומא) חלקות:

287, 371.

חלקים מחלקות: 234, 354, 373, 375.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרת התכנית:

- (א) ביטול תחום הריסה (שטחים יתרי אוכלוסין וצפיפות).
(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד,
שטח ציבורי פתוח ושטח לדרך ציבורית.
(ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 90% המותרים ל-140%
ול-160% לשטחי בניה עיקריים.
(ד) קביעת מספר הקומות המרבי והתרת שמוש בחלל גג
הרעפים למגורים.
(ה) קביעת קווי בנין חדשים.
(ו) קביעת עקרונות עיבוד.
(ז) קביעת הוראות בגין מבנים, קירות ועצים לשימור
ומבנים וגדרות להריסה.
(ח) קביעת דרכים וקביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל.
(ט) ביטול מגבלת גודל מגרש מינומלי.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3839 ז.ו.

7. כפיפות

לתכנית:

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

8. הוראות

התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 1 (נספח מנחה ונספח מס' 2 (נספח מחייב)).
למימוש הוראה זו יוגשו לכל בקשה להיתר בניה צלומים של הקיים בחלקה וחזיתות הבניינים הגובלים בחלקה כולל גדרות וכד'.

(ב) שימושים:

- השימושים המותרים באזור זה יהיו השימושים המקובלים באזור מגורים כגון: שמושי ציבור, דת, אומנות, מקצועות חפשיים ובתנאי שהם אותרו ואושרו ע"י הועדה המקומית. ובתנאי שהועדה המקומית בעת הפעלת שיקול דעתה לענין השימושים דלעיל, לקחה בחשבון את אופי השימושים הנוהגים בשכונה.
- בחלקה מס' 26 מותרת חנות מכולת בקומת הקרקע.
- שמושים שלדעת הועדה המקומית גורמים למטרד לסביבה תתקבל חו"ד האגף לאיכות הסביבה.

- שמושים חורגים בהיתר הקיימים בשטח ימשיכו להתקיים עד לתום תקופת השמוש החורג על פי ההגנה בלבד ואז תבדק בקשתם להארכת השימוש לגופו של ענין.
- ראה סעיף 12 (ו') להלן לגבי שלטים.

(ג) קווי בניין:

- קווי הבנין לבנינים בני 2 קומות, שגובה הקומה השניה, אינו עולה על 2.00 מ' עד לתחילת גג הרעפים, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- קווי הבנין לבנינים בני 2 קומות, שגובה הקומה השניה, אינו עולה על 2.50 מ' עד לתחילת גג הרעפים, יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום.
- קווי הבנין לבנינים בני שלוש קומות, שגובה הקומה השלישית, אינו עולה על 2.50 מ' עד לתחילת גג הרעפים, יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
- קווי בנין בין שני מגרשים צמודים יהיו ללא סימון בתשריט.
- במגרש 100 תותר בניה עד לקו הבנין החדש (ברחוב עובדיה סומך) רק בקומת הקרקע, עד לגובה המרפסת הקיימת, בהתאם למסומן בתשריט.

(ד) מספר קומות וגובה הבנין:

- (1) מספר הקומות המרבי יהיה על פי קווי הבנין המצוינים בתשריט ועל פי המצוין בנספח מס' 2 והוא כולל את קומת גג הרעפים כמסומן בנספח.
- (2) גובה קומת קרקע חדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבנין הצמוד.

- (3) גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.5 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי, ו-3.0 מ' בצד הפונה לחצר. (ראה נספח מס' 2 עמ' 3).
- גובה שיא הגג לא יעלה על 6.00 מ' מרצפת הקומה העליונה. (ראה נספח מס' 2 עמ' 2).
- במידה וישנה נסיגה מקו הבנין, יחושב הגובה כאילו הגג נמשך עד קו הבנין המרבי.
- (4) בבנינים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית, קטן מ-3 מ', תותר בניה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם השטח הציבורי, ובגובה מירבי של עד 5.5 מ' עד תחילת גג הרעפים בבנינים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (5) גובה קומה שניה מקורית קיימת ישאר כפי שהוא. בבנינים קיימים בני שתי קומות לשימור, מותר לבנות את הגג מחדש ללא הגבלת גובה, בתנאי שזוית גג הרעפים לא תעלה על 30 מעלות.
- (6) שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(ה) אחוזי בניה ותכסית:

- (1) תכסית הבניה המירבית בכל חלקה, ששטחה עולה על 80 מ"ר לא תעלה על 80% משטח החלקה. בחלקות הקטנות מ-80 מ"ר מותרת תכסית בניה של 100% משטח החלקה. בחלקות ששטחן עולה על 80 מ"ר, בהן התכסית הקיימת עולה על האמור לעיל, תכסית הבניה המותרת תהא התכסית הקיימת ויתרת זכויות הבניה תנוצל בקומות הנוספות.
- (2) אחוזי הבניה העיקריים המירביים יהיו 140% משטח המגרש למעט בחלקות הבאות:
121, 122, 126, 127, 234, 287 הפונות לרחוב נסים בכר, בהן יהיו אחוזי הבניה העיקריים המירביים 160%.

(3) אחוזי הבניה העיקריים המירביים, כוללים, את

כל שטחי הבניה, שבתחום מעטפת הבנין, מלבד

שטחי השרות המפורטים להלן:

- שטחי מרתפים תת קרקעיים (אשר גובהם אינו

עולה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה גבוהה מפני

הדרך ביותר מ- 1.00 מ'), בורות מים,

מרפסות זיז וחללי גג.

- מדרגות חיצוניות, שהחלל שמתחתן אינו

סגור.

- שטחי חדרי מדרגות בהתאם להוראות תכנית

4213.

- מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

(4) במקום שיש אי התאמה בין אחוזי הבניה שנקבעו

בהוראות התכנית לעיל לבין תכנית הקרקע המוגדרת

על ידי קווי הבנין, המגבלה הקובעת היא אחוזי

הבניה.

10. תנאים למתן (א) בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.

(ב) תאום ואישור מחלקת התברואה לכל בקשה להיתר בניה.

(ג) תאום ואישור מפקדת הג"א לכל בקשה לשיפוץ,

הרחבת-דירה, והיתר בניה.

(ד) בניה קיימת בתחום קווי הבנין, אך איננה עומדת

בהוראות התקנון, כמו ציפוי אבן, גודל פתחים וכד'

תחויב בתכנון והתאמה מחדש.

(ה) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי

הבניה בשכונה ובהתאם לנספחי הבנוי. למימוש

הוראה זו, יש להגיש לכל בקשה להיתר בניה תוכנית

מדידה מצבית של המגרש אשר תכיל את כל המבנים,

הגדרות והעצים הקיימים. כן צילומי צבע של חזיתות

הבנינים הקיימים במגרש, צורת הגדרות, שערים,

סורגים ועצים, חזיתות של שני הבנינים הגובלים

בחלקה נשוא הבקשה מכל צד, כולל גדרותיהם וחזית

הרחוב. כן יש להגיש צילומים של פנים הבנין

הקיים.

(ו) לא יוצא היתר בניה, אלא על סמך תכנית כללית של החלקה כולה כולל כל הקומות, בקנ"מ 1:100 המראה את הארגון הפנימי של הבנין והתוספות המוצעות.

(ז) - תנאי מתנאי מתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח בקנה מידה 1:100 הכוללת נטיעות, רצוף וכיו"ב.

- יש לסמן צנרת ויקוז על חזיתות הבתים.

(ח) לא ינתן היתר בניה לבניית תוספת בחלקה, אלא אם היתר הבניה יכלול בניה ו/או שיפוץ של כל הדירות הקיימות באותה חלקה כך שתעמודנה בתנאים הבאים:

(1) הקירות והתקרות של כל החדרים יהיו אטומים מפני חדירת מים ומבודדים מבחינה תרמית עפ"י הנדרש בת"י 1045.

(2) הדירות תהיינה מחוברות למערכות החשמל, המים, הביוב והניקוז העירוניות.

(3) חדרי המגורים יהיו בעלי תלון או חלונות פונים אל אוויר החוץ, ששטחם הכולל לא יפחת מ-8% משטח רצפת החדר.

(4) גודל דירה מזערי יהיה 35 מ"ר.

(5) במקרים בהם ישנה תוספת יח"ד, שטח הדירות הממוצע יהיה 65 מ"ר.

(6) חדרי השרותים והרחצה, מטבחים ומטבחונים יהיו כמפורט להלן:

הערות	שטח מינימלי במ"ר			שטח דירה
	מטבח ומטבחונים	ח. רחצה	ח. שירותים	
*כולל מקלחת, אסלה כיור רחצה והתקן לחימום מים, וכן אורז.	3.50**	-	2.50 *	35 מ"ר או פחות
*אם צמוד לח. רחצה יכלול אסלה. אם לא צמוד לח. רחצה יכלול אסלה, כיור וברז. **כולל מקלחת, כיור רחצה והתקן לחימום מים. ***כולל כיור וברז מים.	7.0*** (רוחב מזערי 1.90 מ')	2.70** (רוחב מזערי 1.55 מ')	*90 ס"מ רוחב מזערי. 1.10 מ' אורך מזערי.	גדול מ- 36 מ"ר

הערה: השטחים המפורטים לעיל נוגעים רק לחדר השרותים, מטבח וכד' העיקרי בדירה. ניתן לבצע חדרי שרותים נוספים במידות קטנות יותר.

(ט) תשלום עבור מקומות חניה ליחידות דיור חדשות בחניון ציבורי. (ראה להלן סעיף 14).

(י) בחלקות בהן קיימת סתירה בין תוכנית מדידה של מודד ותוכנית מס' 3839 זו תיושב הסתירה על ידי מחלקת המדידות.

(יא) היתרים מיוחדים -

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 7 (63) לחוק התכנון והבניה, כי הבנוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת למעט במקרים הבאים :

(1) הועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בניה מיוחדים הקשורים בשיקום מרפסות פתוחות, או סגורות, בתנאי שהיתר הבניה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות ומקוריות בלבד, גם אם המרפסות ניבנו מחוץ לקווי הבנין המאושרים, או קווי הבנין המוצעים, או מעל לדרך ציבורית.

(2) הועדה המקומית-תשוכנע על ידי מגישי הבקשה להיתר הבניה, כי אין באפשרותם לבצע שיפוצים סניטריים הכרחיים במסגרת הוראותיה של תכנית 3839 זו. במקרה זה רשאית הועדה המקומית לאשר היתרי בניה, בהתאם לסעיף 149 לחוק, לבניית התוספת ובתנאי ששטחה אינו עולה על 10 מ"ר. הכל בהתאם להוראות בנספח מס' 2.

(3) הועדה המקומית תשוכנע ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה המיוחד, כי אין להם אפשרות במסגרת הוראות תוכנית מס' 3839 זו, להגיע לדירתם המצויה בקומה העליונה. במקרה זה תהא רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בניה מיוחד, בהתאם לסעיף 149 לחוק, לבניית מדרגות בלבד בגובה הקומה בה נמצאת דירתם של מגישי הבקשה.

הכל בהתאם להוראות בנספח מס' 2.

(4) הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, אחוזי הבניה, תכסית הבניה וקווי הבנין.

(יב) שלבי בצוע -

כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח על ידי קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חמרי הבניה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר הבניה הוראות לפנאי ונקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבניה.

11. פרטי בנין (א) כל הקירות החצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר-אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ועקרונות

עיצוב:

לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
הבניה תהיה באבן בגוון ובסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי, מוטבה או מוסמסם).
(ראה נספח מס' 2 עמ' 1).

(ב) אבני הפינה תהיינה 15 ס"מ לפחות בצלען הקצרה, והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
(ראה נספח מס' 2 עמ' 13).

(ג) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות ארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות. (ראה נספח מס' 2 עמ' 1, 12, ו-13).

(ד) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת (קמורה או שטוחה) במספר אבנים לא זוגי.
(ראה נספח מס' 2 עמ' 12).

(ה) הגדר תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות, או בנין, עם אבני פינה כו"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנה בחלקה, (טובזה, חמי או תלטיש).
הגדר תבוצע לפי ההוראות בנספח מס' 2 עמ' 4.
גובה הגדר יהיה 7-9 נדבכי אבן. (ממוצע 25 ס"מ לגובה-שורה).

(ו) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה, ניתן בגדרות (לא במעקות) במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון מעוגל מוחלק או באבן בשיפוע, בהתאם לנספח מס' 2 עמ' 4 ו-13.

(ז) לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים או בברזל וזכוכית בלבד בהתאם לנספח מס' 2 עמ' 7.
(ח) כל כיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה. במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

(ט) גגות הקומה העליונה יהיו גגות רעפים ורק רעפי חרס ללא ארגזי רוח. אופיים וכיוונם בהתאם לנספח מס' 2 עמ' 3 ועמ' 8.

(י) מרפסות גג שטוחות יהיו מרוצפות ובשטח שלא יעלה על 30% משטח הגגות הכללי.

(יא) פתחים יהיו ביחסים אנכיים. היחס בין רוחב לגובה לא יעלה על 2/3. ראה נספח מס' 2 עמ' 5.

(יב) כיוון שפוע גגות הרעפים ברחובות תקוע, אילת,

יוסף חיים, עובדיה סומך ושילה יהיה לכיוון הרחוב.

בבנינים בצמתים המסומנים בקו שתי נקודות ינתן

חופש בכיוון שיפוע הגג, מלבד במגרשים מס' 5,

11, 26, 27, 33, 44, 49, 82, 83, 86, ו-119 בהם כיוון

שיפוע הגג יהיה בהתאם לנספח 2 עמ' 15.

(יג) חזיתות אבן מהבניה המקורית לכיוון הרחוב

והשטח הצבורי כולל פתחיהן, קמרונות התקרה

המקוריים, קמרונות דלתות וחלונות אופייניים

הנם לשמור. השינוי היחידי המותר בהם הוא

הפיכת חלון לדלת. את החזיתות האחוריות יש

לשמר אך ניתן לשנות בהן פתחים, בהתאם לעקרונות

העצוב המפורטים בנספח מס' 2.

(יד) בקירות האמורים להיות קירות משותפים, אך אינם

נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין המצרני להם,

יבנה קיר הגמלון בגמר אבן לפחות בפינות, והשאר

באבן, או-בטיח מסותת או מותז-בגוין האבן, הכל

בהתאם למפורט בנספח מס' 2 עמ' 14.

(טו) מרזבים וצינורות ניקוז:

המזחלות תהיינה מפח מגולבן, מפח אבץ, או מפח

נחושת. המרזבים יהיו מברזל צבוע (לא מ-

P.V.C) ראה נספח מס' 2 עמ' 1 ועמ' 8.

(טז) סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:

הסורגים יהיו דומים בעצובם לסורגים האופייניים

לשכונה (נספח מס' 2 עמ' 5).

הדלתות והמעקות יעשו מעץ, או מברזל צבועים (ללא

ציפוי פלסטי) בלבד.

החלונות יעשו מעץ ומברזל או מאלומיניום

צבוע. לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או

מגולבן בברונזה כסף וכד'. מאידך יותרו

חלונות אלומיניום בצבע (שרוף בתנור) בחזיתות

החיצוניות אך יחוייבו בהתקנת סורגים מברזל.

ראה נספח מס' 2 עמ' 5. 12/...

- (יז) תותר בנית-מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.2 מ' כמצוין בנספחים באופי הבניה הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל השטח הציבורי. ראה נספח מס' 2 עמ' 13.
- (יח) במבנים שאינם מאבן ואינם מיועדים להריסה, יש לצפות באבן הכל, בהתאם להוראות הבניה הנ"ל ולנספח מס' 2.
- (יט) יותר בצוע "קוקיות" בגג, אך לא ביותר מ- 30% מאורך החזית. ראה נספח מס' 2 עמ' 1.
- (כ) ארונות תשתית של חברת החשמל, בזק, ועיריית ירושלים; יושקעו בתוך קירות הבניינים; או בתוך גדרות, אך יאושרו עם מחלקת מהנדס העיר.
- (כא) קירות תמך יבנו באבן דוגמת הקירות התומכים הקיימים באזור.

12. חזית מסחרית: החזית לאורך הרחובות שילה וניסים בכר, המסומנת בקו סגול, היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית א' וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים באזור זה יהיו כמפורט להלן:

- חנויות לממכר מזון מוכן ומצרכי מכולת.
 - חנויות פרחים.
 - חנויות למכשירי כתיבה וצעצועים.
 - בית מרקחת.
 - בתי מלאכה לסדנאות לאמנים.
 - בתי כנסת קהילתיים.
 - מכבסה.
 - מספרה.
- (ב) שימוש מסחרי אחר שאינו מופיע ברשימה לעיל ואינו מהווה מטרד סביבתי יותר, באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, לאחר קבלת חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (ג) השימוש המסחרי כאמור לעיל יהיה בקומות הקרקע ברחובות האמורים לעיל בלבד.
- (ד) הכניסה לחנויות תהיה מחזית הרחוב בלבד. לא

(ה) שימושים חנוגים שקיימים במקום ואינם נמנים על השימושים המותרים כאמור לעיל יחויבו לפנות את השטח תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.

(1) שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980. שלטים לעסקים יותקנו באחת הצורות הבאות:

(1) אותיות בודדות מחוברות לקיר בתנאי שגודל כל אות לא יעלה על 25 ס"מ והאותיות תהיינה מאחד החומרים הבאים: עץ; ברזל; נחושת או פליז, או אותיות נאון צבעוני.

(2) אותיות מודבקות על חלון הראווה מבפנים.

(3) שלט במישור חלון הראווה, שלא ימלא את חלל הקשת ושלא יסתיר כל פרט אבן של הפתח.

(4) שלט ניצב לקיר בנוסח מסורתי מפח או עץ תלוי על זרוע ברזל ובתנאי שלא יבלוט יותר מ-60 ס"מ מפני הקיר בנקודת האחיזה. גובהו יהיה 3.0 מטר ממפלס המדרכה שמתחת לשלט.

(5) תאורת השלטים תהיה בנוורת קטנות, שאינן

נאון. תותר התקנת תאורה המבדוקת ממישור הקיר

על ידי פנס בסגנון מסורתי התלוי על זרוע ברזל שלא יבלוט יותר מ-60 ס"מ ממישור הקיר וקוטר הפנס לא יעלה על 40 ס"מ.

(ז) חלונות ראווה: (ראה נספח מס' 2 עמ' 6)

(1) חלונות ראווה יותקנו אך ורק בתוך הפתח ולא יבלטו ממישור פני הקיר. חלונות הראווה לא יכסו כל חלק ממשקוף האבן של הפתח, או פרטי אבן וסורג אופייניים הקיימים בפתח.

(2) תנאי מתנאי מתן היתר בניה הוא הסרת שילוט וחלונות ראווה קיימים אשר אינם תואמים את האמור לעיל.

(3) מקום השלטים בחזיתות מסחריות וצורת חלונות הראווה למסחר וכן תאורם יהיו חלק בלתי-נפרד מהיתר בניה וכפוף לאמור לעיל.

(4) פתחים קיימים בחזית המסחרית ברחוב אגריפס, שאינם מתאימים לשימוש מסחרי, תותר הגדלתם לרוחב מירבי של 2.00 מטרים, בתנאי שגובה חלון הראווה לא יעלה מעל תקרת קומת הקרקע, תוך שמירת סגנון הבניה של הפתחים הקיימים. (ראה נספח מס' 2 עמ' 6).

(ח) סוככים:

סוככים יותקנו אך ורק בתוך הפתחים המקוריים ולא יבלטו יותר מ-70 ס"מ מפני הקיר.

13. שטח פתוח

ציבורי:

- (א) השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח פתוח ציבורי.
- (ב) תכניות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יוגשו לאישור מח' הגונות בעיריית ירושלים.

14. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה.
- (ב) תקן החניה במקום יהיה 1/2 מקום חניה ליחידת דיור חדשה.

(ג) מקומות החניה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו בחניון הציבורי באזור הידוע כ"מתחם מוסכי העירייה" בגוש 30073 חלקות 20 - 18 (להלן: החניון הציבורי).

(ד) ביצוע החניה יהיה במועד פיתוח "מתחם מוסכי העירייה".

(ה) לא יוצא היתר בניה קודם התשלום, לביצוע החניה כאמור לעיל, לעיריית ירושלים, בתאום עם יחידת החניה שבעירייה.

15. בנין וגדרות

להריסה:

- (א) חלקי מבנים, גדרות, סככות ומחסנים החורגים מהוראות תכנית מס' 3839 זו, המותחמים בקו כתום בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו עלי ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

מגישי הבקשה להיתר בניה יצרפו להודעה על התחלת בניה (כמפורט בתקנות) מסמכים המוכיחים כי המבנים הללו אכן נהרסו.

(ב) באם מבנים אלו הנם בתחום קווי הבניין, ניתן להשתמש בהם, אך ורק במידה ויותאמו להוראות הכלליות של תכנית 3839 זו, כאמור בסעיפים 9-11 לעיל ובנספח מס' 2.

16. עצים לשימור: עצים הצבועים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם, אלא באשור המחלקה לשפור פני העיר, באם יוכח כי מצבם הפיזי אינו מאפשר שמורם.

17. דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.
(ג) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים והאגף להסדר תנועה.

18. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

19. תחנת טרנספורמציה: השטח המסומן בתשריט בצבע סגול ומותחם בצבע סגול כהה ישמש למבנה לתחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

20. אוטנות סלויזיה ורדיו: בכל חלקה תותר התקנת אוטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אוטנה נוספת כל שהיא. לא תאושר אוטנה פרטית, באם יוכרז האזור על ידי העירייה כאזור אוטנה מרכזית.

(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 דוודים חיצוניים) - ראה נספח 2 עמ' 10 ועמ' 11.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. קולטי שמש

על הגג:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 22. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות תשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם 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 ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדסת העיר. 23. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

מגיש התכנית: עיריית ירושלים
ככר ספרא 1, ירושלים
טלפון: 02-6297777

ע.ס.ע

המחכונן:

גוגנהיים/בלוך
אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טלפון: 02-5610103

2/6/97
מגיש התכנית

פברואר 1997

משרד הפנים מחוז ירושלים
3839
אישור תכנית מס'
הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 496 ביום 2/6/97
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה