

1004738



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), התש"ן-1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3602

שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 3144
(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מס' 3602 שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 3314 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט). וכן 3 גליונות של נספחי חתכים הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1, 2 ו-3). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ-450 דונם.
5. מקום התכנית : צפון ירושלים, דרומית לפסגת זאב. שטח בין קוארדינטות: אורך 173200-174400 ובין קוארדינטות רוחב 135600-136400. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א). שינוי תכנית מס' 3144 בנושאים הבאים:
 (1). שינוי מערך יעודי הקרקע והיקף הבניה לבניני ציבור.
 (2). שינוי הוראות סעיף 9 בדבר חובת אישור תכניות מפורטות כתנאי למתן היתרי בניה וביטול מתחמים לתכנון מפורט.
 (3). ביטול חובת הגשת חוות דעת סביבתית.
 (ב). שינוי הוראות תכנית המיתאר המקומית לירושלים בגין חישוב שטחי הבניה למגורים ע"י אי-הכללת שטח קומה מפולשת במנין שטחי הבניה והכללת 12 מ"ר בלבד משטח חדרי מדרגות לקומה.
 (ג). קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור ומוסדות לרבות השמושים בהם. חזית מסחרית ומסוף אוטובוסים, שטחים פתוחים ציבוריים ומערכת דרכים ומעברים.
 (ד). קביעת הוראות בניה, עקרונות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
 (ה). קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יחידות דיור מירבי בכל מגרש.
 (ו). איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3144 - וההוראות שבתכנית מס' 3602 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3144 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:
- (א). היקף שטח הבניה המירבי בכל מבנן וכן מספר יח"ד המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 9 (ז) להלן, מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד תחול ההוראה המגבילה יותר.
- (ב). נספחים מס' 1, 2 ו-3 הינם נספחי בינוי מנחים למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות בשעור של חצי קומה (1.5 מ"מ +).
- (ג). בכל מגרש יותרו לכל היותר בניית שלושה בנייני מגורים מספר יחידות הדיור המירבי במגרש יהיה 36. במידה ויהיו יותר משלושה בנייני מגורים או יותר מ-36 יח"ד במגרש אחד תחויב חלוקת משנה שלהמגרש לעת הכנת תכנית לצרכי רישום. כבנין מגורים ייחשבו כל הדירות הקשורות לחדר מדרגות אחד וכניסה אחת.
- (ד). קוי הבנין יהיו כמפורט להלן:
- קו בנין קדמי - כמצויין בתשריט כקו בנין מדרך.
קו בנין אחורי - שלושה מטר.
קו בנין צדדי - שלושה מטר, יותר קו בנין אפס בגבול שטח פתוח ציבורי או בנייני ציבור או בגבולות בין מגרשים שנקבעו בחלוקת משנה בתנאי שהקירות הצדדיים יהיו ללא פתחים.
- יותר חריגה מעבר לקו הבנין המצוין בתשריט, לזיזים מרפסות וחלקי בנין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה ומקלטים.
- (ה). ניתן יהי באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית ובלבד שיתקבל אישור מ.מ.י. לכך להגדיל את מספר יח"ד ושטח בניה המירבי במגרש עד 10% על ידי קיזוז בין מגרשים במבנן.
- (ו). תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם (שמספרו מצויין בטבלה שלהלן) המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500. תכנית בינוי ופתוח כאמור תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בניינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכדומה.
- תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה לבניה למגורים שעל פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) - התש"ן 1990.

טבלת הקף הבניה למגורים

(3)

מספר מבנן	מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	מספר יח"ד מירבי	שטח בניה מירבי	מספר קומות	הערות
1	1051	4.7	56	5040	רח' 3-14 ק.	חניה חלקית ברחוב
2	1052	1.3	14	1260	רח' 3-14 ק.	"
	1053	1.5	14	1260	רח' 3-14, 15 ק.	"
	1054	1.1	14	1260	רח' 3-15 ק.	"
	1055	1.1	14	1260	רח' 3-15 ק.	"
	1056	1.0	14	1260	רח' 3-15 ק.	"
3	1057	6.2	78	7020	רח' 4-15 ק.	"
					רח' 3-152 ק.	"
4	1058	3.1	35	3150	רח' 3 14 ק.	"
	1059	1.9	21	1890	רח' 3 14 ק.	"
5	1060	7.4	108	9720	רח' 4/16 מעל קומת חניה	חניה במגרש
6	1061	2.7	48	4320	רח' 4-16 מעל ק. חניה	חניה במגרש
7	1062	4.4	42	3780	רח' 3-162 מעל ק. חניה	חניה במגרש
8	1063	5.0	70	6300	רח' 3-16 ק. רח' 3-162 ק. (+2) ח. חלקית ברחוב	חניה במגרש
9	1064*	2.6	38	3350 500+	רח' 4 12 ק. מעל 3 ק. מעל ארקדה מסחרית	חניה במגרש
10	1065	1.7	12	1920	רח' 4-152 ק. (+2) קוטג' על קוטג' ח. חלקית ברחוב	
	1066	1.2	12	1920	רח' 4-152 ק. (+2) קוטג' על קוטג' ח. חלקית ברחוב	
11	1067	4.5	64	5760	רח' 4-16 ק.	חניה במגרש
12	1068	6.6	80	7200	רח' 4-16 ק. (+3) ח. חלקית ברחוב רח' 3-161 ק. ח. חלקית ברחוב	
13	1069	3.0	45	4050	רח' 4-16 ק.	ח. חלקית ברחוב

ח.חלקית ברחוב	רח' 4-16 ק.	5760	64	4.6	1070	14
חניה במגרש	רח' 143-3 ק. מעל ק.חניה					
ח.חלקית במגרש	רח' 3-14 ק.	8010	89	5.6	1071	15
- " -	רח' 143-4 ק.(+3)					
חניה במגרש	רח' 4-12 ק.	4320 מ.	48	4.8	1072	16
		450+ מסחר מעל ארקדה				
		1000+ מסופר מסחרית				
חניה במגרש	רח' 4-12 ק.	7920 מ.	88	6.5	1073	
		120+ מסחר מעל ארקדה				
ח.חלקית ברחוב	רח' 3-14 ק.					
חניה במגרש	צומת 12,14 בככר 3 ק.					
	מעל ארקדה מסחרית	1920	12	1.4	1074	17
קוטג' על קוטג' ח.חלקית ברחוב	רח' 161-4 ק.(+2)					
קוטג' על קוטג' ח.חלקית ברחוב	רח' 161-4 ק.(+2)	1920	12	1.3	1075	
ח.חלקית ברחוב	רח' 4-16 ק.	13320	148	12.1	1076	18
חניה במגרש	רח' 142-3 ק. מעל ק.חניה					
חניה במגרש	רח' 143-3 ק.					
חניה במגרש	מעל ק.חניה					
ח.חלקית ברחוב	רח' 2-14 ק.					
ח.חלקית ברחוב	רח' 142-3 ק.					
ח.חלקית ברחוב	רח' 4-16 ק.	7920 מ.	88	7.2	1077	19
ח.חלקית ברחוב	רח' 142-3 ק.	200+ מסחר				
	רח' 4-14 ק.					
חניה במגרש	3 ק. מעל ק. מסחרית					
ח.חלקית ברחוב	רח' 3-142 ק.(+2)	6660	74	9.3	1078	20
חניה במגרש	רח' 2-14 ק. בנית שטיח					
ח.חלקית ברחוב	רח' 3 14 ק.	6030	67	7.3	1079	21
חניה במגרש	רח' 144 2 ק. בנית שטיח					

ח.חלקית ברחוב	רח' 3-14 ק. .	4680	52	5.3	1080	22
חניה במגרש	רח' 2-144 ק. . בנית שטיח					
ח.חלקית ברחוב	רח' 3-144 ק. .	2340	26	3.0	1081	23
חניה במגרש	רח' 2-144 ק. . בנית שטיח					
ח.חלקית ברחוב	רח' 3-144 ק. .	3330	37	3.7	1082	24
חניה במגרש	רח' 2-144 ק. . בנית שטיח					
ח.חלקית ברחוב	רח' 5-144 ק. . מדורג (+2)	7560	84	6.4	1083	25
ח.חלקית ברחוב	רח' 5-144 ק. . מדורג (+2)	11880	132	12.4	1084	26
ח.חלקית ברחוב	רח' 5-14 ק. . מדורג (+2)	10800	120	19.4	1085	27
חניה במגרש	רח' 7-14 ק. (+2) שני טורים על רח' חניה	20700	230	28.1	1086	28
ח.חלקית ברחוב	רח' 6-14 ק. (+2)	3240	36	4.8	1087	29
			2186	204.0		סה"כ

הערה לטבלה :

1. האות "מ" מציין מגורים
2. * מציין יש להקצות שטח של 100 מ"ר בארקדה המסחרית לטובת מרכז טלפונים של "בזק".
3. המספר בסוגריים מציין את מספר הקומות מעל הרחוב. (+2)
4. תותר תוספת חדרים על גג שטוח בתנאים שלהלן :
 - חדרים על גג לא יחשבו כקומה במנין הקומות המצוין בטבלה שלהלן.
 - שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל המדרגות. שטח זה לא נכלל בשטח הבניה המירבי שבטבלה.
 - מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין.
 - הוראות תכנית המיתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות על שטח זה.
 - אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלה.
 - בבנינים מדורגים החדר על הגג יהיה בנסיגה בהתאמה לדרוג בבנין.

(ח). תנאים למתן היתרי בניה:

(1). במסגרת התנאים והדרכים לבצוע תכניות שיכון ע"י

המדינה או מטעמה בתחום תכנית מספר 3602 זו ובכפוף לקבלת אישור לכך מאת הועדה המחוזית רשאית הועדה המקומית להתיר התחלת עבודות פתוח והתחלת עבודות בניה בתקופת ההפקדה כדלהלן:

(א). בתנאי שהיתרים ינתנו עפ"י תכנית בינוי ופתוח בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500 (כמשמעותה בסעיף 9 (ו) לעיל.

(ב). בתנאי שהיתרים ינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתכנית מספר 3602 זו.

(ג). בתנאי שהשטח אשר לגביו ינתנו ההיתרים הוא שטח בלתי מאוכלס הנמצא בחזקת המדינה ולדעת הועדה המקומית אין עדיין שכנים או דיירים או משתכנים וכו' שיפגעו או עלולים להפגע כתוצאה ממתן ההיתרים.

(ד). בתנאי שהיתרים יוגבלו להתחלת בנייתן של כל בניין ובניין ולא יתפרש כאילו מותר להתיר הקמת בניין או מספר בניינים בשלמותם כהתחלת עבודות של קבוצת בניינים גדולה יותר.

(ה). הועדה המחוזית או הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהיינה מוסמכות לאשר התחלת עבודות עפ"י התכנית לגבי כל מקרה בנפרד או לגבי מתחמים שלמים או לגבי כל שטח התכנית וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת.

(ו). הועדה המחוזית או הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהיינה מוסמכות לאסור התחלת עבודות או להעמיד תנאים נוספים בגין התחלת עבודות עפ"י התכנית לגבי כל מקרה בנפרד, או לגבי מתחמים שלמים, או לגבי כל שטח התכנית וכן, לשוב ולשנות זאת בכל עת.

(ז). בכפוף לכל האמור לעיל תהא הועדה המקומית רשאית לסרב לתת את ההיתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרבות הגבלתו לעבודות חפירה בלבד או לעבודות חפירה ויציקת יסודות בלבד) או להגביל את משך תוקפו של ההיתר או לקבוע בו תנאים (לרבות תנאים בענין התחייבויות מוקדמות).

(2). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לנקוט בכל הצעדים שיראו לה על מנת להבטיח שאיכלוס דירות המגורים לא יבוצע אלא לאחר שמוסדות הציבור יבנו בפועל.

(3). תנאי לאיכלוס הדירות הוא בצוע בעין של פתוח וגינון השטחים הפתוחים הציבוריים ע"י מגישי התכנית.

(4). תנאים סביבתיים:

שפכי עפר ופסולת בניה - תנאי למחן היתר בניה בתחום התכנית הוא קבלת התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה מטעם הקבלנים והבונים בדבר טיפול פיננסי עפר, שפיכת עפר, פסולת בניה לאתרים שיאושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 נטיעות וגינון - משרד הבינוי והשיכון בחתימתו על תכנית זו מתחייב לבצע (או לחייב את הקבלנים והבונים) טיפול נופי של שטחי עפר לרבות יצירת טרסות, גינון ונטיעות וכל עבודה אחרת על פי הנחיית האגף לאיכות הסביבה בעירייה.
 ביוב - מודגש בזאת כי אין לאשר כל איכלוס בתחום התכנית לפני השלמה ותפעול של מערכת ביוב כוללת לרבות מתקני טיהור.

10. שטחים לבניני ציבור

(א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחס בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור ויחולו עליהם הוראות של תכנית מיחאר ובהתאם למפורט בטבלה שלהלן:
טבלת שמושים מותרים:

<u>שמושים מותרים</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
בית כנסת	699	951
גן ילדים	1269	952
בי"ס+גן ילדים	9306	953
מעון יום+מקוה	1032	954
גן ילדים	1216	956
בית כנסת	527	957
גן ילדים	1239	958
בית כנסת	1069	959
גן ילדים	1436	960
בית כנסת	1290	961
גן ילדים	1264	962
מעון יום+מקוה	1574	963
מעון יום+מקוה	1403	964
ביכ"נ+מעון יום	24726	965
+מקוה+גן ילדים		
ת"ת + ישיבה+		
מועדון נוער		
מועדון נוער+ביכ"נ	3215	970
בית כנסת	566	971
בית כנסת	754	972
גן ילדים	1202	973
בית כנסת	614	974
גן ילדים	1149	975
בי"ס יסודי בנות	20550	980
ועל יסודי בנות		

- (ב). שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם לפרוגרמה שנקבעה ע"י משרד השכון והבינוי לבניה ציבורית וכן מספר הקומות ובלבד שלא יחרגו ממספר הקומות של בניני המגורים הסמוכים.
- (ג). קוי הבנין המירביים יהיו בהתאם לקוי הבנין באזור המגורים כמפורט בסעיף 9 (ד') לעיל.
- (ד). על האף האמור בסעיף (א') תותר בנית מבני שנאים ומרכזונים לחלוקת דואר בכפוף לאישור הועדה המחוזית

11. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחס בקו חום כהה הוא שטח למוסד.

- (א). לא תותר בניה בשטח זה אלא לאחר שאושרה תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח למעט במגרש מס' 955.
- (ב). במגרש מס' 979 השימוש יהיה לבית אבות וגובה הבנין לא יחרוג מגובה בניני המגורים הסמוכים.
- (ג). במגרש מס' 955 השימוש יהיה למרפאה ויחולו עליו ההוראות שבסעיפים 10 (ב) ו-10 (ג) לעיל.
- (ד). קוי הבנין המירביים הקדמיים יהיו כמצויין בדרכים שבתשריט.

12. חזית מסחרית : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול ולידה קוים שתי וערב ברקע היא חזית מסחרית עם מעבר מקורה שתהא בו זכות מעבר לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית וההוראות הבאות:

- (א). שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם למצוין בטבלה שבסעיף 9 (ז) לעיל.
- (ב). השימושים (העסקיים) יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה.

13. שטח פתוח ציבורי : (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

- (ב). על אף האמור בסעיף (א') תותר בנית בריכת אגירה, מבני שנאים, מרכזונים לחלוקת דואר בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

14. שטח למסוף אוטובוסים : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור ואדום לסרוגין הוא שטח למסוף אוטובוסים שכונתי.

- לא תותר חנית לילה לאוטובוסים ולא תותרנה פעולות אחזקה כגון: רחיצה, סיכה וכד'.
לא תותר כל בניה בשטח זה למעט הקמת מבנה משרדי לנהגים.

15. חניה : (א). בחניות פרטיות וצמודות - תותר זכות מעבר לשימוש הרבים לרבות מערכות תשתית עירוניות.
(ב). הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
(ג). מקומות חניה מותרים בשטח הדרכים כמפורט בטבלה שבסעיף 9 (ז) לעיל יחושבו במסגרת התקן.
16. דרכים : תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין 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.
17. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
18. בצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה : (א). התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
(ג). הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות החלוקה בשטחי המגרשים בשיעור של עד 10%.
(ד). מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.
20. הוראות כלליות
לפרטי בנין : ציפוי אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות. קירות תמך וגדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונים לרחוב. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שווה ערך ובגוון של האבן הטבעית (לא צבוע). יודגש שהאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב. חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי. אסבסט, אלומיניום וכיו"ב. לגבי המסתורים דלעיל לא תותר בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

21. שטח לתחנת טרנספורמציה : (א) . לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .
(ב) . ראה סעיפים 13 (ב) ו-10 (ד) צעל .
22. עתיקות : תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח - הוא תאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המיתאר) .
23. אנטנת טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .
24. קולטי שמש על הגג : (א) . בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטרגלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין . הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט . בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא זודים) . הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .
25. היטל השבחה : (א) . הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .
(ב) . לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
26. תשתית : במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה , על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הנקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכיים בהם למקום מתאים שיקבע על ידי עיריית ירושלים . כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך , לרבות שביל המזרחה וכד' ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי , לרבות קו מים , קו ביוב , קו חשמל , כבל טלפון וכיו"ב , הנמצאים באותו שטח . לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה .
27. תוקף התכנית : כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח , לרבות עבודות עפר , עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התכנית .

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
 תמימה עם וישיות התכנון המוסמכות.
 התכנית אינה לערכי המון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל ענין לא הועקה השטח ונתחם עמנו הסכם
 מוגנים בגינתו ואין התכנית זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנידון ו/או כל רשות מוסמכת, למי
 כל הורה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק בוצעו בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתכניתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 יתגר על זכותנו לטעול בגלל הפרה ע"י מי שרכש
 מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת הנוגעת לו ככה והסכם כאמור ועפ"י כל זכות
 שכן התכניתנו ניתנת אך ורק בלי כל ענין של שטח או

הגורם
 94 230 ירושלים 34 יוהדה בן רח' 1990
 משרד הבינוי והשיכון
 מחס ירושלים

חתימת בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' בן יהודה 34 ירושלים 94 230
 טלפון : 02-224121

חתימת מגיש התכנית :

משרד הבינוי והשיכון
 כתובת: רח' הלל 23 ירושלים 94 581
 טלפון : 02-291160

חתימת המתכנן :

יער ארכיטקטים
 כתובת: רח' בוסתנאי 4 נוה צדק ת"א 65 147
 טלפון : 03-5101399

תאריך : 10.12.90

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 17-12-1990

יער ארכיטקטים
 רח' בוסתנאי 4, חר'אביב

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990
 מס' התכנית: 3602
 הועדה לבניה למגורים (מס.)
 החליטה ביום 24.12.90 לאשר את התוכנית.
 כנחל מעהל ותכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הליכי תכנון ובניה (הודאה שעה) התש"ן 1990
 מס' התכנית: 3609
 הועדה לבניה למגורים (מס.)
 החליטה ביום 23.12.90 לאשר את התוכנית.
 יעיר הועדה לבניה למגורים