

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3845 (מתחם D)

ושינוי מס' 1/93 לתכניות מס' 3070, 2902, 3070 א'
ו- 4337, 4275, 3188

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3845 ושינוי מס' 1/93 לתכניות מס' 3070, 2092, 3070, א'3070 ו- 4337, 4275, 3188 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
- ב. גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט),
- ג. גליון אחד של נספח בינוי, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1),
- ד. חוברת הכוללת עקרונות עיבוד (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- ה. טבלת איזון לתכנית 3845 (להלן: נספח מס' 3).

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 23 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מורשה, שטח בין הרחובות הע"ח וכביש מס' 1.
גוש 30053 חלקי חלקות: 19, 20.
גוש 30054 חלקות: 20-23, 34, 35, 36, 46-39, 48, 56, 57, 81-77, 105, 111-108 ו- 118.
חלק חלקות: 49, 51, 54, 55, 82, 83, 84, 106, 113, 114, 119, 120, 121, 122.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לשטח פתוח ציבורי, לשטח פתוח פרטי, למתקן הנדסי, לשטח למלונאות, לאזור מגורים 4 מיוחד, לדרך, למעבר להולכי רגל ולחזית מסחרית.

- (ב) שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לשטח למיתקן הנדסי, לשטח למלונאות ולשטח מסחרי.
- (ג) שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים 4 מיוחד.
- (ד) שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשימור לדרך משולבת.
- (ה) שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח למוסד.
- (ו) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 4 מיוחד.
- (ז) ביטול קטעים מדרך מאושרת ושינוי יעוד שטח משטח לדרך ציבורית לשטח ציבורי פתוח ולאזור מגורים 4 מיוחד.
- (ח) קביעת חזית מסחרית באזור מגורים.
- (ט) קביעת עקרונות עיצוב.
- (י) שינוי קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים.
- (יא) קביעת הוראות בדבר בנין, גדרות וחזיתות לשמור ובדבר בנינים וגדרות להריסה.
- (יב) הרחבת דרכים.
- (יג) קביעת הוראות לגבי שמושים מותרים בשטח צבורי פתוח וקביעת שימוש זמני של אזור מגורים 4 מיוחד כשטח צבורי פתוח.
- (יד) איחוד וחלוקה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 3845 זו.

ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3188, 3070, 4275, 4337, 3070 א', עמ/9, לגבי הבינוי במגרשים הכלולים בשטח התכנית נשארות בתוקף גם אם אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית מס' 3845 זו.

לגבי כל ההוראות שאינן נוגעות לבינוי (כולל ההוראות בתשריט לגבי גבולות המגרשים שעליהן חלות התכניות לעיל, וההוראות בטבלת האיחוד והחלוקה החדשה) יחולו הוראותיה של תכנית מס' 3845 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (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.

9. אזור מגורים 4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום קו חום, ועליו קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) בחלקה מס' 22 יחולו הוראות תכנית מס' 4337 בכל הנוגע לגובה הבנין, קווי הבנין, אחוזי הבניה ושאר הוראות הבינוי.

(ב) במגרשים בהם אין בנין קיים או שהבנין הקיים בהם מסומן להריסה, ניתן לבנות עם זכויות בניה של אזור מגורים 3, ובהתאם להוראות הבאות:

(1) הבניה תהיה בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) במגרשים בהם ישנה חזית מסחרית, הבניה תהיה בהתאם לקווי הבנין כדלהלן:

- קומת קרקע בקו נקודה בטוש אדום.

- שאר הקומות בקו שתי נקודות בטוש אדום.

(3) גובה קומה מפני הרצפה עד פני התקרה לא יעלה על 3.5 מטר. גובה הבנין לא יעלה על 9.0 מטר מפני הקרקע הסופיים עד תחילת גג רפעים.

(4) יותר השימוש בחלל גג הרעפים למגורים. לצורך זה תותר הגבהת חזיתות הבנין מעל תקרת הקומה השניה במעטפת גג הרעפים. בבנינים קיימים בני 2 קומות תותר תוספת קומה מבלי לשנות את מספר יחידות הדיור /או מעטפת הבנין, מלבד במגרש מס' 9 אשר בו ניתן יהיה להוסיף יחידת דיור על הגג.. תוספת הקומה תהיה על ידי הגבהת גג הרעפים או בנית גג רעפים מעל גג שטוח כאשר גובהו המירבי של הקיר מגג הקומה השניה ועד למעטפת גג הרעפים לא יעלה על 1.75 מטר. (כ- 7 שורות אבן). ניתן לשלב גלריות בתוך החלל.

(ד) ביתר החלקות או המגרשים תותר בניה בתנאים הבאים בלבד:

(1) השלמת קומות קיימות לפי קווי המתאר הקיימים של הבנין הקיים.

- (2) שינויים בחזיתות קיימות.
- (3) כל התוספות והשינויים לעיל ייבנו מחמרים זהים, ובעיצוב זהה לאלה של הבנין הקיים, כולל עיצוב הפתחים, הגגות, הסורגים וכיו"ב, הכל כמופיע בנספח מס' 2.
- (ה) מרתפים קיימים כולל אלו המשמשים למגורים, לעת הפקדת של תכנית זו, לא יחושבו במנין הקומות כאמור לעיל, אך בבנינים בהם לא קיים מרתף המשמש למגורים, אסורה תוספת מרתף למגורים.
- (ו) שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.
- (ז) כל תוספות הבניה תבנינה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסרו כל התוספות הישנות שאינן חלק מן הבניה המקורית וינוקו כל חזיתות הבניה המקוריות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- לא תותר כל הריסה של חזיתות מהבניה המקורית לרבות קמרונות, פתחי דלתות וחלונות אופייניים. תנאים למתן היתר בניה:
- (ט) (1) תאום עם אגף לאיכות הסביבה בדבר הטיפול בחזיתות המבנים הסמוכים לכביש מס' 1 בגבולה המזרחי של התכנית למניעת מטרדי רעש.
- (2) תאום עם חברת החשמל.
- (י) מגרשים מס' 23-26, 38, 39 ישמשו כשטח ציבורי פתוח עד מועד התחלת עבודות הבניה באותם מגרשים, ויחולו לגביהם החוראות בסעיף 20 להלן. אין לנאמר לעיל בסעיף זה מכדי לגרוע מזכויות כלשהן שיש לבעלי המגרשים הנ"ל ואו זכויות בניה כלשהן.
- (יא) בחלקה מס' 108 יותר שימוש גם לבית כנסת.
- (יב) תכניות להיתר בניה יוגשו ע"י אדריכל רשום בלבד.
- (יג) פרטי בנין ועקרונות עצוב - לבקשה להיתר בניה יצורפו פרטי בנין ופתוח שטח התואמים לנספח מס' 2 ועקרונות דלהלן:

- סיתות האבן - לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי, מוטבה או מוסמסס).

- אבני פינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.

- פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קבלות וארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.

- משקופי הפתחים - יהיו מאבני מזוזה ומשקוף אחת או בקשת במספר אבנים לא זוגי (קמורה או שטחה).

- הגדר תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות, או הבנין, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנה בחלקה, (טובזה, חמי או תלטיש). גובה גדר האבן יהיה בין 7 ל- 9 נדבכי אבן (200 - 175 ס"מ).

- אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגברות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה, ניתן בגדרות לבנות במקום אבן "קופינג", גמר מבטון או באבן בשיפוע, כמופיע בנספח מס' 2.

- סגירת מרפסת תותר בסגנון הקיים בלבד, או בעץ וזכוכית בלבד, או במתכת וזכוכית בלבד. לא יותר השימוש במסגרות אלומיניום בצבע טבעי (מוכסף) או באנודיזי חום ומוזהב.

- כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

- גגות רעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח. אופיים וכיוונם לפי נספחי הבינוי.

- החלונות יהיו ביחס אנכי של $2/3$ עד $1/2$.

- מרזבים וצינורות ניקוז - המרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח אבץ, מפח נחושת. צינורות הניקוז יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא מ-P.V.C.

- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות - הסורגים יהיו דומים בעיצובם לסורגים האופייניים לשכונה. עם בקשת היתר בניה יוגשו פרטי סורגים של כל הבנין בק.מ. 20:1.

הדלתות יעשו מעץ וברזל או אלומיניום צבוע.

לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולבן
(אנודיז) בצבעי ברונזה, כסף, חום וזהב. חלונות
אלומיניום בחזיתות חיצוניות יחוייבו בהתקנת
סורגים מברזל.

- תותר בניית מרפסת זיזיות בעומק של עד 1.5 מ' בתוך שטח החלקה באופי הבניה הקיים.
- מבנים שאינם מאבן ולא יהרסו יש לצפות באבן הכל בהתאם להוראות הבניה הנ"ל.
- כל חלקה תחוייב בהתקנת נישה לעגלת אשפה.
- ארובות יצופו אבן בדוגמאת אבן הבנין. מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
- כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בק.מ. 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית, חתך, ותכנית) קצה מעקה ואבן קופינג, פינת הבנין, מרפסות זיז וכד'.
- (יד) הבנינים לאורך כביש מס' 1 (מגרשים מס' 1, 2, 5, 7 ו-11) יקבלו טיפול אקוסטי בהנחיית יועץ מומחה מוכר, כך שמפלס הרעש בתוך הדירות לא יעלה על $LEQ = Dba 52$.
- לבקשה להיתר בניה יצורפו תכניות ופרטים לטיפול אקוסטי אשר יחויבו באישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (טו) בחלקה מס' 42 יחולו הוראות תכנית מס' 3070 ו-- 3070 א' בכל הנוגע לגובה הבנין, קווי הבנין, אחוזי הבניה ושאר הוראות הבינוי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אדומים במגרשים מס' 13, 12 הוא אזור מגורים מיוחד לשימור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3188 לגבי אזור מגורים מיוחד לשימור, למעט ההוראות הבאות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הגבהת גג הרעפים ב- 1.75 מ' (פנימי) לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות בחלל הגג, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט שבתכנית מס' 3188 בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל לקומת מרתף המשמשות למגורים כמפורט בנספח מס' 1.

10. אזור מגורים

מיוחד לשימור:

- (ג) אחוזי הבניה המירביים יהיו פועל יוצא של קווי הבנין המסומנים בתכנית מס' 3188, והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, למעט השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם קטן מ- 2.20 מ' נטו.
- (ד) מסי יחידות הדיור המירבי הוא 9 יחידות דיור. הגבהת גג הרעפים, כאמור לעיל, תבוצע במלואה בו זמנית.
- (ו) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת באותו סוג סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. דוגמאת האבן תאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- (ז) החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור. בחזיתות לשימור אסורה תוספת פתחים חדשים ו/או סגירת פתחים קיימים, למעט בגג הרעפים בו יותר לפתוח פתחים בהתאם לחוראות העיצוב (נספח מס' 2). כל בקשה להיתר בניה בבנין עם חזית לשימור תכלול הריסת תוספות בניה שאינן אבן. וניקוי כל חזיתות הבניה המקורית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (ח) היתר הבניה יוגש ע"י אדריכל רשום בלבד.
- (ט) כל הוראות תכנית מס' 3188 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3845 זו ממשיכות לחול.
- (י) במגרש מס' 15 יחולו הוראות תכנית מס' 4275 בכל הנוגע לגובה הבנין, קווי הבנין, אחוזי הבניה ושאר הוראות הבינוי.
- (יא) עקרונות העיצוב יהיו כמפורט בסעיף 9 יג לעיל.

11. שטח למסחר

ומגורים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים צהובים עליו במגרש מס' 17, הוא אזור מסחר ומגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי ולגבי אזור מגורים, וכן ההוראות הבאות:
- (א) תתאפשר הקמת 2 קומות בניה למגורים מעל קומת המסחר בבנין הקיים כמופיע בחתך 8-8 בנספח מס' 1.
- (ב) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים - שילוט

התש"מ 1980.

- (א) החזית של הבניינים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) קו הבנין שלאורכו מסומנת החזית המסחרית הוא קו הבנין מחייב לגבי קומת המסחר בלבד - במידה ולא תבנה קומת מסחר יהיה קו הבנין כמסומן בקו שתי נקודות בתשריט. לא תותר נסיגה מקו זה אלא למטרות עיצוביות, ובתנאי שאותן נסיגות לא תעלינה בארכן המצטבר על 30% מאורך קו הבנין.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.

12. חזית מסחרית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח להקמת בית מלון וכן החוראות שבנספח הבינוי (נספח מס' 1).

שטחי הבניה במירביים יהיו 11,300 מ"ר לא כולל חניה תת-קרקעית, כמפורט להלן:

13. שטח למלונאות:

מס' קומות חניה תת-קרקעית	שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע במ"ר	שטחים עקריים במ"ר	מס' מגרש חדש
3	2,260	11,300	16

הערות:

- השטחים המפורטים לעיל, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין (מלבד שטח חניה) ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- במידה ואינם נכנסים בנפח הבניה מעל הקרקע בהתאם לקווי הבניה יהיו מתחת לפני הקרקע, מלבד שטחי השרות המפורטים להלן:
 - מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 15% משטח המגרש נטו.
 - שטחי חדרי מדרגות.
 - חניה תת-קרקעית.

(ד) מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם לתקנות הג"א.

14. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לירושלים וכן ההוראות הבאות:

(1)

(א) במגרש מס' 14 יחולו ההוראות שבסעיף 9 לעיל לגבי אזור מגורים מיוחד לשימור בכל הנוגע לגובה הבנין, אחוזי בניה, חזית לשימור, עקרונות עיצוב וכד'.

(ב) תותר בניית קומה חדשה אחת בחצר הצמודה לבנין בהתאם לקווי הבנין ונספח מס' 1.

(2)

(א) השמוש במגרש מס' 18 יהיה לצורך הקמת מרכז שז"ר.

(ב) השמוש במגרש מס' 19 יהיה לצורך הקמת 1-2 מוזאוניים.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש חדש	שטחים עקריים במ"ר	שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע במ"ר	מס' קומות חניה תת-קרקעית
18	1,187	237	2 קומות מקסימום
19	1,206	241	2 קומות מקסימום

הערות:

- השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין (מלבד שטח חניה) ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992.
- שטחי השירות יהיו כמפורט להלן:
 - מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 10% משטח המגרש נטו.
 - שטח חדר המדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213.
 - חניה תת-קרקעית.
 - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
 - מרתף שאינו משמש למוסד כחלק משטחי המחסנים.

6. גובה הבנינים במגרשים מס' 18, 19 יהיה בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית עמ/9.

15. שטח פרטי פתוח עם השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה

זיקת הנאה לציבור: הוא שטח פרטי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות

הבאות:

- (א) השמוש בשטח הוא לנטיעות וגינון בלבד.
 (ב) השטח יטופל ויתוחזק ע"י הבעלים של מגרש מס' 16.
 (ג) תהיה גישה לשטח מרחוב הע"ח.
 (ד) פיתוח השטח יתואם עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
 (ה) השטח יהיה עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש.

16. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי

וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר

לגבי שטחים פתוחים צבוריים, וכן ההוראות הבאות:

- (א) במגרש מס' 24 תותר בניית מקלט ציבורי.
 (ב) בשטח הפתוח הציבורי תותר בניית קירות וכדומה שישמשו כמחסום אקוסטי בין כביש מס' 1 לשכונת מורשה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה

הוא שטח למתקנים הנדסיים ויחולו לגביו ההוראות

הבאות:

- (א) השטח מיועד להקמת מבנה לשנאים של חברת החשמל.
 (ב) עד למועד בנית המבנה ישמש השטח כשטח צבורי פתוח.

17. שטח למתקנים

הנדסיים:

(א) הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה על פי התקן לבנינים שיוקמו בשטח.

(ב) במגרשים החדשים יידרשו מקומות חניה כמספר יחידות הדיור בכל מגרש, והם יותקנו כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) החניה תהא בהתאם למצויין בנספח מס' 1.

18. חניה:

19. שטח עתיקות: כל שטח התכנית הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תאום עם אגף העתיקות.

20. בנין וגדרות להריסה: הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח.

21. עץ קיים: בכל מקום בו קיים עץ שלא בתחום קווי הבנין, יש לקבל את אישור שפייע לעקירתו במידת הצורך.

22. דרכים: תווי הדרכים, ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסונים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול או אדום ועליהם קוים אלכסונים בטוש ירוק הן דרכים משולבות והן יעוצבו במיוחד.
(ד) קטע הדרך המסומן בתשריט בקוים אלכסונים בטוש אדום מיועד לבטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

23. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה ע"י הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

24. חלוקה חדשה: (א) המתחם המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע הוא מתחם לאיחוד וחלוקה חדשה וחלות לגביו הוראות חלוקה חדשה עפ"י 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 רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשת על ידם לשם רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

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

(א) בגגות שטוחים הצבת מקולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי ביהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית ראשית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה המקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום 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,

25. אנטנת טלוויזיה

ורדיו:

26. קולטי שמש

על הגג:

27. הפקעה:

28. היטל השבחה:

29. תשתית:

ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע
הני"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויות בתוך
תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי
מהנדס העיר.

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 זכויות 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 הני"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:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 רחוב בן-יהודה 34, ירושלים 94583

מגיש התוכנית:

עיריית ירושלים באמצעות חבי מוריה חברה לפיתוח ירושלים
 ככר ספרא 4, ירושלים
 טל: 6297616

המתכנן:

גוגנהיים / בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105
 טל.: 02-5610103, פקס: 02-5664926

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כפוסה
 לאישור רישות התכנון הכוססכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתהם. כזו הסכם מתאים
 בנינו, ואין התפתחו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות יוסככת, לפי כל הווה וע"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין להתפתחו על זכות הכרה או

11-08-2002

90583 קיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותה
 התורה ע"י מי שרכש באחזקו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור, ופ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

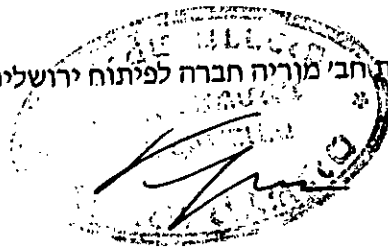
רחוב בן-יהודה 34, ירושלים

מגיש התוכנית:

עיריית ירושלים באמצעות חבי מוריה חברה לפיתוח ירושלים

ככר ספרא 4, ירושלים

טל: 6297616



המתכנן:

גוגנהיים / בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים

רח' עמק רפאים 24, ירושלים 93105

טל: 02-5610103, פקס: 02-5664926

Handwritten signature

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 2845
 הועדה המוויזית החליטה לאשר את התכנית
 בבישיבה מס' 1014 ביום 11/8/02

נירדף 2002
 מנהלת האגף לזכויות מרחב
 מקומיות ומפורטות