

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 4289

#### שינוי מס' 20/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 927 א' ו-1647

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4289, שינוי מס' 20/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/91 לתכניות מס' 1647 ו-927 א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי והנחיות בניה, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 14 דונם.
5. מקום התכנית: (א) ירושלים, שכ' שערי רחמים, שטח התחום ברחובות בצלאל מצפון, שד' בן צבי ממערב, ברעם ממזרח ושכ' מדרום (שטח הכולל את הרחובות חצור, הגליל, יראון, כורזין ורח' עלמא).  
(ב) גוש: 30108  
חלקות:  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100, 101, 391, 396.  
חלק מחלקות: אין  
גוש: 30109  
חלקה: 267/1  
חלק מחלקה: 267/14  
גוש: 30040  
חלקות: אין  
חלק מחלקות: 31, 39, 59, 61, 62, 68.

גוש: 30044  
חלקות: אין  
חלק מחלקות: 312,353,355

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. היה ויתברר כי קיים מספר שונה לחלקה או מגרש מאלו המפורטים לעיל והשונה מהרשום בתשריט, כי אז המספר והמיקום של החלקה או המגרש המצויינים לעיל הוא המחייב.

6. מטרות התכנית:
- (א) שינוי יעד שטח מאזור מגורים 3 ומאזור מגורים 4 לאזור מגורים 3 מיוחד, לאזור מגורים 5 מיוחד, לשטח למוסד, לשטח פתוח ציבורי, למעבר ציבורי להולכי רגל ולדרך משולבת.
- (ב) שינוי יעד שטח מדרך לשטח פתוח ציבורי לדרך משולבת ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ג) ביטול תחום הריסה באזור יתר אוכלוסין וצפיפות.
- (ד) קביעת בינוי והוראות בניה בשטח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להוראות התכנית.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים בהתאם לבניינים הקיימים בשטח ולאופי השכונה.
- (ו) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-90% ל-170% באזור מגורים 5 מיוחד ול-200% באזור מגורים 3 מיוחד.
- (ז) קביעת מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי והנחיות עיצוב, בינוי ופיתוח.
- (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- (ט) קביעת דרכים משולבות, הרחבת דרך, מעברים ציבוריים להולכי רגל ושטחים פתוחים ציבוריים והוראות לביצועם.
- (י) קביעת הוראות וקוי בנין מירביים להקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים מתחת למפלס הכיכר הציבורית המתוכננת ברח' בצלאל ומתחת למפלס הדרך המשולבת המתוכננת ברח' שבזי.
- (יא) קביעת מבנים וגדרות להריסה.
- (יב) קביעת הוראות בדבר עץ לשימור.
7. כפיפות לתכנית:  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4289 זו.
8. הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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.
9. אזור מגורים 5 מיוחד:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:
- (א) הבינוי ופיתוח בשטח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) מספר קומות וגובה בניה מירבי:

1. מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות וגג רעפים.
2. יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים, ובלבד ששטח חלל הגג לא יהווה יחידת דיור נפרדת מהקומה שמתחתיו. שטח הבניה של חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, והוא יתווסף לאחוזי הבניה המפורטים בסעיף קטן (ג) להלן. שטח תכסית הגג לא יחרוג משטח התכסית של הקומה שמתחתיו.
3. גובה הבניה יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
4. שיפוע הגג יהיה 30 מעלות. השיפוע יתחיל 1.00 מ' ממישור פני התקרה העליונה. גובה שיא הגג לא יעלה על 2.80 מ' ממישור מדלפת הגג ועד לשיא הגג.
5. קביעת מפלס  $\pm 0.00$  של הבנין תהיה באמצע קו החזית של המגרש.

(ג) אחוזי בניה מירביים:

1. אחוזי הבנייה המירביים יהיו 170%. (מתוכס 10% עד 15% המהווים חלקי שרות). מודגש בזאת כי אחוזי הבניה המירביים כאמור, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים תת קרקעיים וממד"ים, אך למעט שטחי מחסנים. אחוזי הבניה בקומת הקרקע יהיו 85% לכל היותר. אחוזי הבניה בקומה ראשונה יהיו 85% ובלבד שלא יחרגו מתכסית הקומה שמתחת.
2. בבניה על גבי בנין בו אחוזי הבניה בקומת הקרקע חורגים מהאמור לעיל תושלם יתרת אחוזי הבניה בלבד בתוספת הבניה.

(ד) קוי בנין:

1. תותר בניה בקוי בנין אפס בכל החזיתות למעט בחלקה 86 בגוש 30108 בה קוי הבנין יהיו בהתאם לבנין הקיים בשטח.
2. בחזית רח' בצלאל קוי הבנין הקדמיים המסומנים בנספח מס' 1 מחייבים בכל הקומות.

(ה) מספר יחידות דיור מרבי:

- לא תותר יותר מיחידת דיור אחת בחלקה ששטחה קטן מ- 100 מ"ר.
- למרות האמור לעיל בחלקה ששטחה קטן מ-100 מ"ר ושבה קיימות יותר מיחידת דיור אחת יותר מס' יחידות הדיור הקיימות בשטח וכל אחת מיחידות הדיור כאמור תוכל לקבל הרחבה באופן נפרד, בכפוף להוראות תכנית זו.
- קומת מסד:

- (ו) תותר קומת מסד בשטח המגורים ובלבד שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' ובלבד שקומה זו לא תבלוט מעבר ל-1.5 מ' מעל פני הקרקע. קומת המסד לא תחושב במנין מס' הקומות, כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל.

- (ז) תותר בניה של מדרגות חיצוניות לקומה הראשונה בלבד, שטח המדרגות לא יכלל במנין אחוזי הבניה. המדרגות יהיו צמודות לקיר הבנין או לגדר.

- (ד) יותר שימוש לבית כנסת בקומה השנייה של הבית הקיים בחלקה 54 בגוש 30108.
- (ט) תנאי לקבלת היתר בניה לחלקה מס' 55 בגוש 30108 הוא אישור תכנית בניני על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- (י) פתחים:
1. יותרו פתחים בחזית על קו בנין אפס הגובלת בשטח פתוח ציבורי או בדרך.
  2. לא יותרו פתחים בקו בנין אפס הגובל במגרש מגורים סמוך אלא בקיר הנסוג לפחות 2.00 מ' מגבול המגרש.
  3. כניסה לבנין (מבואה) תהיה בנסיגה של לפחות 1 מ' מגבול החלקה. לא תותר בליטת סף המבואה או גגון מבואה מעבר לגבול החלקה.
- (יא) בשינוי לאמור בהוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לא יותר כל שימוש מסחרי בשטח התכנית.

10. אזור מגורים  
3 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- (ב) מספר קומות וגובה בנייה מירבי:
1. מספר הקומות המירבי הוא שלוש קומות וגג רעפים.
  2. השימוש בחלל גג הרעפים למגורים מותר ובלבד ששטחו לא יהווה יחידת דיור נפרדת מהקומה שמתחתיו. שטח הבניה של חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, והוא יתווסף לאחוזי הבניה המפורטים בסעיף קטן (ג) להלן. שטח תכסית הגג לא יחרוג מהקומה שמתחתיו.
  3. גובה הבניה יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
  4. שיפוע הגג יהא 30 מעלות. השיפוע יתחיל 1.00 מ' ממישור פני התקרה העליונה. גובה שיא הגג לא יעלה על 2.80 מ' ממישור מדלפת הגג ועד לשיא הגג.
  5. קביעת מפלס  $\pm 0.00$  של בנין תהיה באמצע קו החזית של המגרש. בחזית רח' בצלאל (חלקה 83 בגוש 30108) תהיה קביעת  $\pm 0.00$  של הבנין על קו זכות הדרך שמול אמצע קו החזית של הבנין.
- (ג) אחוזי בניה מירביים:
1. אחוזי הבניה המירביים יהיו 200%. (מתוכם 10% עד 15% המהווים חלקי שרות).
- בקומת הקרקע יותרו 70% לכל היותר, אחוזי הבניה בקומה ראשונה יהיו 70% ובקומה שניה 60%, ובלבד שתכסית הקומות לא תחרוג מתכסית הקומה שמתחת. מודגש בזאת כי אחוזי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים תת קרקעיים וממד"ים, אך למעט שטחי מחסנים.

2. בבניה על גבי בנין קיים בו אחוזי הבניה בקומה חורגים מהאמור לעיל תושלם יתרת אחוזי הבניה בלבד בתוספת הבניה.
- (ד) קוי בנין:
1. תותר בניה בקו אפס בכל החזיתות.
  2. בחזית רח' בצלאל ובחזית שד' בן צבי קוי הבנין הקדמיים המסומנים בנספח מס' 1 מחייבים בכל הקומות.
- (ה) מספר יחידות דיור מירבי:
- לא תותר יותר מיחידת מגורים אחת בחלקה ששטחה קטן מ-70 מ"ר.
- למרות האמור לעיל בחלקה ששטחה קטן מ-70 מ"ר ושבה קיימות יותר מיחידת דיור אחת יותר מס' יחידות הדיור הקיימות בשטח וכל אחת מיחידות הדיור כאמור תוכל לקבל הרחבה באופן נפרד, בכפוף להוראות תכנית זו.
- (ו) קומת מסד:
- תותר קומת מסד בשטח המגורים ובלבד שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' ובלבד שקומה זו לא תבלוט מעבר ל-1.5 מ' מעל פני הקרקע.
- קומת המסד לא תחושב במניין מס' הקומות, כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל.
- (ז) תותר בניה של מדרגות חיצוניות לקומה הראשונה והקומה השניה בלבד. שטח המדרגות לא יכלל במניין אחוזי הבניה. המדרגות יהיו צמודות לקיר הבנין או לגדר.
- (ח) פתחים:
- ההוראות בסעיף 9 (י) לעיל חלות גם באזור מגורים 3 מיוחד.
- (ט) בשינוי לאמור בהוראות תכנית המתאר לא יותר כל שימוש מסחרי בשטח התכנית.
- (י) ראה סעיף 15 להלן.
- (א) לא ינתן היתר אלא לאחר שמבקש ההיתר ימציא תכנית מדידה אשר תקבע את גבולות החלקה או המגרש ושטחה/ו. מדידה זו תכלול גם את כל המבנים בחלקות הסמוכות כולל המפלסים והחצרות בכל תחומי המדידה.
- (ב) תנאי לקבלת היתר בניה הוא הריסת כל התוספות אשר בנויות מחומרים שאינם אבן, לרבות פחונים, צריפים, וגדרות, בתחום החלקה נשואת הבקשה להיתר.
- (ג) בחלקות בהן או בצמוד להן, (בתחום השטח הפתוח הציבורי ובשטח הדרכים) קיימים מבנים ו/או גדרות ו/או מדרגות המיועדים להריסה, חלה חובת פינוי והריסת המבנים/האלמנטים הנ"ל על-ידי בעלי הזכויות בחלקה נשוא הבקשה להיתר, ועל חשבונם ולא ינתן היתר בניה כל עוד לא בוצעו בפועל הפינוי וההריסה של כל האלמנטים/המבנים, כאמור.
- (ד) כל בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר צילומים של הבנין הקיים והבנינים הסמוכים באותו רחוב מכל החזיתות הפנויות.
- (ה) ראה סעיף 13 (ג) להלן.

11. תנאים למתן היתר בניה

- (ו) תנאי למתן היתר בניה, המחייב שינוי במפלטי הפיתוח של הדרכים הגובלות, כפוף להכנת תכנון מפורט של שטחי הדרכים והמעברים הציבוריים להולכי רגל שאושרו ע"י אגף הדרכים, הכל בכפוף לאמור בסעיף 18 (ו) להלן.
- (ז) 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. הדירות מחוברות למערכות החשמל, המים, הניקוז והביוב העירונית.
  2. חדרי המגורים יהיו עם חלון או חלונות הפונים אל אויר החוץ ושטחם הכולל לא יפחת מ-8% משטח רצפת החדר.
  3. חדרי השרותים והרחצה, מטבחים ומטבחונית יהיו צמודים לחלל המגורים והכניסה אליהם תהיה ישירות מחלל המגורים או באמצעות מסדרון סגור וגדלם יהיה כמפורט להלן:

שטח דירה	שטח מינימלי במ"ר			הערות
	חדר שרותים	חדר רחצה	מטבח ומטבחונית	
35 מ"ר או פחות	* 2.50	-	** 3.50	* כולל מקלחת אסלה כיור רחצה והתקן לחימום מים וכן אוורור. ** כולל כיור וברז מים זורמים ואוורור
גדול מ-36 מ"ר	* 1.10 (רוחב מזערי 90 ס"מ)	** 2.70 (רוחב מזערי 1.55 מ')	*** 7 מ"ר (רוחב מזערי 1.90 מ')	* אם צמוד לחדר רחצה- יכלול אסלה. אם לא צמוד לחדר רחצה יכלול אסלה כיור וברז. ** כולל אמבטיה, כיור רחצה והתקן לחימום מים. *** כולל כיור וברז מים, ואוורור ע"י חלון.

- (ח) הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת נטיעות ריצוף וכיו"ב. פיתוח השטח יבוצע עם גמר עבודות הבניה ויהא תנאי לקבלת תעודת גמר לבנין.
- (ט) לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו, אלא אם כן עורך הבקשה הינו אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
12. הוראות בניה:
- (א) בכל בניה חדשה או תוספת בניה יש לבנות גג רעפי חמרה בשיפוע של 30 מעלות.
  - (ב) יותר שימוש במרפסות גג, אך לא תותר הקמת מרפסות זיזיות בתחום התכנית.
  - (ג) לא תותר בניה של קומת עמודים מפולשת או בניה של תוספת על גבי עמודים.

- (ד) גגות:
1. גגות הבנינים יהיו גגות רעפים בשיפוע של 30 מעלות ובכפוף למפורט בסעיפים הבאים.
  2. בחלקות הפונות לרח' בצלאל או לשד' בן צבי יבנו הגגות בארבעה שיפועים. ביתר החלקות יבנו הגגות בשני שיפועים לפחות.
  3. תותר בניית ארגזי רוח בבליטה מירבית של 30 ס"מ מעבר לקו הבנין.
  4. גמלוני הבתים חייבים להסתיים באבן ראש (קופינג) ובגובה של 20 ס"מ מעל מישור הגג.
  5. שיפועי הגג ברחובות הגליל, חצור ויראון חייבים לרדת כלפי הרחוב. לא תותר בניית גמלונים לאורך רחובות אלו.
  6. פתחים בגג הרעפים יהיו במישור הגג או במרפסת, כמפורט בנספח מס' 1.
- פתחים בסגנון "קוקיה" אסורים.
- (ה) בבנינים הקיימים בשטח, לעת מועד הפקדת תכנית זו, יותרו שיפורים סניטריים ושיפורים בחזיתות הבנינים ובלבד שהוראות הבניה והנחיות העיצוב יתאמו להוראות תכנית מס' 4289 זו.

- (א) כל הקירות החיצוניים של הבנינים יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש או טובזה, מוטבה או חמי.
- אסורה בניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) או באבן פראית.
- (ב) פירות הבנין יבנו מאבני פינה בולטות 3 ס"מ ממישור הקיר כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (ג) במקרה של תוספת בניה על בנין קיים שאינו בנוי אבן, יצופה כל הבנין באבן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה.
- (ד) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- (ה) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (ו) הגדר תבנה מאבן מרובעת ומסותתת.

13. הוראות בניה  
באבן:

14. בנינים וגדרות  
להריסה:

הגדרות והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח ובכפוף לאמור בסעיפים 11 (ב), (ג) לעיל.

15. עץ לשימור:

העץ הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו או כל פגיעה בו.

16. שטח למוסד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטח למוסד וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

(א) השימוש בכל חלקה המיועדת למוסד הוא לבית כנסת הקיים בלבד.

(ב) לא תותר כל תוספת בנייה בשטחים אלה.

17. שטח פתוח ציבורי:  
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.  
(ב) ראה סעיפים 19 (ו), (ז) להלן

18. דרכים:  
(א) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) השטח הצבוע בצבע אדום מיועד להרחבת הדרך (שד' בן צבי).  
(ג) השטח המסומן בתשריט בקוים אדומים ברקע הוא שטח של דרך לביטול ויעודו יהא כמפורט בתשריט.  
(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי וערב בטוש שחור הם שטחים של דרכים משולבות, שתשמשנה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ולחנייה. ביצוע הדרכים המשולבות יהיה בהתאם לנספח מס' 1.  
(ה) השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים ברקע הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.  
(ו) ביצוע הדרכים שבתחום התכנית יהא בכפוף להגשת תכנית מפורטת של שטחים אלה לאישור אגף הדרכים, בתכנון המפורט, כאמור, יקבעו מפלסי פיתוח סופיים, תוואי הדרכים, מיקום החניות, פירוט כניסות/יציאות אל החניונים הציבוריים ותכנונם (כאמור בסעיף 19 להלן), הרחבת רח' בצלאל, קביעת הסדרי התנועה בשטח וכדומה. מודגש בזאת כי מפלסי הפיתוח המפורטים בנספח מס' 1 הינם מנחים בלבד ויקבעו סופית בתכנון המפורט כאמור.  
(ז) לא תותר גישה לכלי רכב לשכונה מרח' בצלאל.  
(ח) ראה סעיף 19 להלן.  
(ט) ראה סעיף 14 לעיל.

19. חנייה:  
(א) החנייה בתחום המגרשים אסורה.  
(ב) החנייה תהיה בתחום הדרכים המשולבות, כמפורט בנספח מס' 1.  
(ג) החנייה מיועדת לתושבי השכונה בלבד ולא לתנועה עוברת.  
(ד) כל מקומות החנייה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור יחידות דיור חדשות ו/או עבור יחידות דיור בשטח של 120 מ"ר ומעלה בשטח התכנית יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתן או בד בבד עם הקמתן בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.  
(ה) בעלי החלקה שבה מבוקשת הבניה בהתאם לאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החנייה בחניונים ציבוריים כמצויין בסעיפים להלן, בהתאם למספר מקומות החנייה הדרושים עפ"י התקן עבור תוספת הבניה שתוקם בשטח החלקה כאמור. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות (במגרש הבניה) אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.



- (ו) בשטחים התחומים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים מתחת למפלס הכיכר הציבורית המתוכננת ב-רח' בצלאל ומתחת למפלס הדרך המשולבת המתוכננת ברח' שבזי כמצוין בנספח מס' 1.
- (ז) בתחום החניון שמתחת לרח' שבזי תותר הקמת תחנת טרנספורמציה מתחת לדרך המשולבת בהתאם לדרישות חברת החשמל, באישור רשויות התכנון וכמסומן בנספח מס' 1.
- שטח התחנה יהיה 4.00 מ' x 14.0 מ'.
- חזית הכניסה למבנה תשולב בפיתוח ובעיצוב לאורך שד' בן צבי.
- פיתוח השטח מעל התחנה ישולב בפיתוח הדרך המשולבת ויבוצע כחלק בלתי נפרד ממנה.
- (ח) תנאי למתן היתר הבניה להקמת החניונים הציבוריים הוא הגשת תכניות פיתוח לשטחים מעליהם, לשטח הפתוח הציבורי ולדרך המשולבת בהתאמה, לאישור המח' לשיפור פני העיר. תכניות הפיתוח כאמור, תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת החניונים הציבוריים, כאמור.

20. תחנת  
טרנספורמציה:  
לא יותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בנין בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ראה סעיף 19 (ז) לעיל.
21. ה פ ר ע ה:  
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.
22. אנטנות טלוויזיה  
נ ר ד י:  
בכל בנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
23. קולטי שמש על  
ה ג ג:  
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדהי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני יעון אשור מהנדס העיר.
24. 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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 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 הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, 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. ולצורך זה ניתן 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.

היחום:

עיריית ירושלים

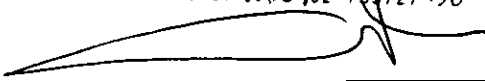


חתימת המתכננים:

א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים

א. רכס - ש. אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים  
דרך בית לחם 85, ירושלים 93624  
טל' 02-736727, פקס. 02-736707

רח' דרך בית לחם 85, ירושלים 93624  
טל' 02-6735727



1997 28 פס' 1997

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4289  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 14197 ביום 2.6.94  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה