

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 3276 א'
 שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3276
 ושינוי מס' 2/95 לתכנית מס' במ/ 4383
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 3276 א', שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3276 ושינוי מס' 2/95 לתכנית במ/ 4383 (להלן: התכנית)
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 22 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט)
 15 גיליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:
- א. גיליון אחד של תכנית קווי בנין לחלקות מס' 98-105, 59-61, 47-55 בגוש מס' 30085, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1 גיליון מס' 1).
- ב. גיליון אחד של תכנית קווי בנין לחלקות מס' 106-114, 40, 41, 42 בגוש מס' 30085, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1 גיליון מס' 2).
- ג. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 1 חלקות 100, 101, 102, 104, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 1).
- ד. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 2 חלקה 105, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 2).
- ה. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 3 חלקות 106-108, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 3).
- ו. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 4 חלקות 109-111, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 4).
- ז. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 5 חלקות 112-114, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 5).
- ח. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 6 חלקות 40, 42, 41, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 6).
- ט. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 7 חלקה 46, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 7).

1. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 8 חלקות 47, 48 הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 8).
- יא. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 9 חלקות 49-55, 125 הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 9).
- יב. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 27 חלקות 98, 99 הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 10).
- יג. גיליון אחד של תכנית בינוי למתחם מס' 27 א' חלקות 59-61 הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2 גיליון מס' 11).
- יד. גיליון אחד של תכנית תנועה וחניה מנחה, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
- טו. חוברת עקרונות לפרטים ארכיטקטוניים ועיצוביים (להלן: נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 60 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הבוכרים, השטח תחום ברחובות הבאים:

ממערב רח' יחזקאל, ממזרח - רח' יואל. מדרום - רח' אבינועם ילין. ומצפון - צפונית לרח' רבנו גרשום.

גוש 30085

חלקות: 37, 39-42, 55-46, 61-58, 115-98, 129-124, 141, 137-134.

חלקי חלקות: 92, 130, 140, 139.

גוש 30086

חלקי חלקות: 241 וחלק מדרך ללא מס' חלקה (מסומן בתשריט באות A).

גוש 30087

חלקות: 185, 186, 188

חלקי חלקות: 166, 167, 181, 182, 184, 187, 189, 212/1, 212/2, 212/3, 212/5, 212/23

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית : א.
- קביעת הוראות בניי ופיתוח להגדרת שכונת הבוכרים כאזור לשימור ולטיפוח בהתאם לעקרונות הבאים :
 - שמירה על אופי וסגנון הבניה הקיימת בשכונה.
 - שמירה על פרטי הסביבה כגון : מבנים, חצרות, רחובות, סמטאות, גדרות ושערים, צמחיה וכדומה.
 - בבניה מודרנית הקיימת מכבר בשכונה שלא על פי כללי השימור יתוספו גדרות וריצופים ופיתוח התואמים לסביבת השימור.
 - שינוי במערך יעודי קרקע, כמפורט להלן :
 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לשטח דרך.
 - שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 3 מיוחד, לאזור מגורים 3 לשטח למוסד, ולדרך משולבת.
 - שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מסחרי מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לדרך ולדרך משולבת.
 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מסחרי מיוחד לשטח למוסד.
 - שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 3 מיוחד ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
 - שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים 3 מיוחד.
 - שינוי יעוד משטח מאזור מגורים 3 מיוחד ומוסדות לאזור מגורים 3 מיוחד, לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.
 - שינוי יעוד שטח משטח לדרך משולבת לשטח לדרך.
 - קביעת בניי לתוספת בניה בשטחים המיועדים לבניה בתכנית, בהתאם לנספחי בניי.
 - קביעת הוראות בניי ופתוח עקרונות עיצוב ארכיטקטוניים ותנאים למתן היתרי בניה.
 - קביעת שטחי הבניה המרביים, מס' הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי ומס' יחידות הדיור המרבי בכל אחד מאזורי המגורים בתכנית ובשטחי המוסדות ובנייני הציבור שבתכנית.
 - שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין מרביים חדשים.
 - קביעת השימושים המותרים בשטחי המוסדות ובשטחים לבנייני ציבור.
 - קביעת הוראות בנין חזיתות, גגות, פרטי בנין, גדרות לשימור ובנין מבנים וגדרות להריסה.
 - קביעת הוראות בנין שימור ועצים לעקירה.

- קביעת הוראות לביצוע חניה פרטית ולביצוע חניה ציבורית. . י
- קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית. . יא
- קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור. . יב
- ביטול ההוראה בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף. . יג
- ביטול תחום הריסה (שטחים יתר אוכלוסין וצפיפות). . יד
- קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו. . טו
- קביעת דרכים חדשות, ביטול קטעי דרכים קיימות מאושרות קביעת דרכים משולבות, קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל והוראות לפיתוח. . טז
7. כפיפות התכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3276 וההוראות שבתכנית מס' א' זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים 3:
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, הינו אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3.
10. אזור מגורים 3 מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 3276, לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותרנה תוספות בניה בשטחים שייעודם אזור מגורים 3 מיוחד כמפורט בנספחים מס' 1, 2 ובכפוף להוראות הבנוי המפורטות להלן.
- ב. מס' הקומות וגובה הבניינים:
1. מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי בכל חלקה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1, 2. מס' הקומות כאמור כולל את קומת גג הרעפים.
תותר סטייה של ± 0.5 מטר ממפלס מקסימלי המצוי בנספח מס' 2 כאמור לעת מתן היתר בניה.

מודגש בזאת כי חלל גג רעפים שגובהו מהריצפה ועד למדלפות הגג אינו עולה על 1.20 מ' לא יחשב כקומה (ראה עמוד 1 בנספח מס' 4). במידה ותהא סתיקה בין מס' הקומות לבין גובה הבניה המירבי בחלקה, גובה הבניה המירבי הוא הקובע.

2. במקומות בהם חלל גג הרעפים עולה על 1.80 מ', יותר שימוש בחלל הגג למגורים.

קווי בנין:

- קווי הבנין המירביים יהיו כדלקמן:
1. קווי הבנין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לבנין בן קומה אחת.
 2. קווי הבנין המרביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודותיים בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לבנין בן שתי קומות.
 3. קווי הבנין המרביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לבנין בן שלוש קומות.
 4. קווי הבנין המרביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו ארבע נקודות בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לבנין בן ארבע קומות.
 5. קווי הבנין המרביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו עם סימון V בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לבנין בן 5 קומות.
 6. קווי הבנין המרביים המסומנים בנספח מס' 1 בשני קווים ונקודה בטוש אדום הם קווי בנין מרביים תת קרקעיים.
 7. למרות האמור לעיל תותר הקמת מדרגות חיצוניות פתוחות ומרפסות זיז, מעבר לקוי הבנין כאמור, לכיוון חצרות הפנימיים בלבד.

אחוזי הבניה המרביים:

1. אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים בכל חלקה למעט חלקות 47,48 49-55, ו-125 בגוש 30085 יהיו 150% משטח החלקה נטו.
 2. אחוזי הבניה המירביים לשימושים עיקריים בכל מתחם מס' 8 כפי שמופיע במפת המפתח בתשריט הכולל את החלקות 47, 48, יהיו 220% לשטח כל המתחם כאשר הקצאת השטח לכל חלקה בנפרד תבוצע עפ"י נספח הבינוי מס' 1 ו-2.
 3. אחוזי הבניה המירביים לשימושים עיקריים בכל מתחם מס' 9 כמופיע במפת מפתח שבתשריט הכולל את החלקות 49,50,51,52,53,54,55 יהיו 195% לשטח המתחם בשלמותו כאשר הקצאת השטח לכל חלקה בנפרד תבוצע בהתאם לנספח הבינוי 1 ו-2.
 4. אחוזי הבניה המרביים לשטחים המשמשים שטחי שרות יהיו 30% משטח החלקה נטו. שטחים אלה כוללים בין היתר מחסנים, חדרי טרנספורמציה, חדרי מדרגות, בורות מים וכדומה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- אחוזי בניה אלה אינם כוללים שטחי חנייה מקורה ושטחי ממ"ד, שיקבעו לעת מתן היתר הבניה, בהתאם לתקנות הנהוגות באותה עת.

3. אחוזי הבנייה המפורטים בסעיפים קטנים 1 ו-2 כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
4. מודגש בזאת כי במידה ויש סתירה בין אחוזי הבנייה המצוינים לעיל לבין הבנוי המפורט בנספחים מס' 1 ו-2, חלה ההוראה המגבילה יותר.
- ה. שטח דירה ממוצע:
- שטח דירה ממוצע בכל חלקה לא יפחת מ- 80 מ"ר.
- ו. שימושים:
1. בכל השטחים המיועדים לאזור מגורים 3 מיוחד יהא השימוש המותר - מגורים.
 2. למרות האמור לעיל, יותרו שימושים מסחריים בקומות הקרקע לאורך החזיתות המסחריות שמצוינות בתכנית ובכפוף לאמור בסעיף 12 להלן.
 3. בנוסף לכך יותרו, בבניינים מסוימים שימושים נוספים בקומת הקרקע ובלבד שצוינו השימושים בנספח מס' 2.
 4. ראה סעיף 6 להלן.
 5. לא יותרו שימושים חורגים מההוראות לעיל. שימושים חורגים קיימים יחויבו לפנות את השטח תוך 3 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 3276 א' זו.
 6. שימוש ציבורי בחלקה 54 בגוש 30085:
 השטח התחום בקו מקוטע מסביב לחלקה 54 בגוש 30085 הוא שטח שהשימוש במבנה ובחצר שבו יהא שימוש ציבורי למעון יום או לגן ילדים לפי שיקול דעת העירייה בלבד, באמצעות עיריית ירושלים, ללא כל תמורה לבעלי הקרקע ובהתאם להסכם שנחתם בין הבעלים לעירייה בתאריך 21.8.96.
 שטח זה יושכר לעיריית ירושלים חאת תמורת דמי שכירות סמליים, ללא צורך, בהפקעת השטח.
 מודגש כי העירייה תורשה להשתמש במבנה ובחצר למטרות הציבוריות המחכרות לעיל, והיא תורשה לעשות כל פעולה הכרוכה בשימוש הנ"ל במבנה ובחצר, כולל ביצוע הריסת הצריפים הסמוכים למבנה המיועדים להריסה בתכנית זו וכן עבודות אחזקה, שיפוצים, שינויים הכרחיים במבנה ובחצר או מעבר להם, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הבעלים בכך ללא תשלום תמורה כלשהי לבעלים.

- ז. שטח המסומן בתשריט בתחום חלקה מס' 100 בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר לחניה שבתחום חלקה 104 לטובת חלקה 104, ללא מוגבלות זמן ושימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום חלקה 100 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 100.
- ח. חזיתות לשימור:
- החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום ו/או בנספח הבינוי מס' 1 בקו כתום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן או כל פגיעה בהן. לא יותר שינוי בחזית לשימור, למעט הפעולות הבאות:
1. הנמכת פתח ב- 1 עד 2 שורות אבן.
 2. הפיכת חלון לדלת (ללא הרחבתם).
 3. הסרת תוספות בניה שאינן מן הבניה המקורית.
 4. ניקוי וחיידוש האבן.
- למרות מה שלעיל ניתן יהיה לבצע שינויים קלים באותם הקירות באישור מתכנן השכונה ומהנדס העיר. מודגש בזאת כי לפני ביצוע כל עבודה בחלקה הכרוכה בהריסה או בבניה יעשה פל הנדרש לחיזוק הקירות וחלקי המבנה המיועדים לשימור.
- ט. חזית לשימור או להעתקה:
- החזיתות המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בקו כתום מקוטע הינן חזיתות לשימור שמותר להעתיקן וחלים עליהם כל הכללים שבסעיף ח' לעיל. במקרה של העתקה מודגש בזאת כי כאשר יש בכוונת המתכנן להעתיק חזית עליו לתאם את הצעתו ולאשרה ע"י מתכנן השכונה.
- י. אישור קונסטרוקטור בחזיתות לשימור:
- בחזיתות לשימור או להעתקה תנאי להיתר לבניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקטור לגבי התנאים הנדרשים לחיזוק הקיר לשימור ולהעתקה בשלב קודם.
- יא. עצים לשימור ועצים לעקירה:
1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בטוש אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם, אלא באישור המחלקה לשיפור פני העיר, באם יוכח כי מצבם הפיסי לא מאפשר שימורם.
 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בטוש צהוב הם עצים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולאחר תשלום אגרה כנדרש, בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
- יב. בנין, מדרגות וגדרות להריסה:
- הבנינים, המדרגות והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט ובנספחים מס' 1 ו- 2 מיועדים להריסה.
- כל אחד מבעלי הזכויות בשטח החלקה יהיה אחראי להריסת האלמנטים המיועדים להריסה כאמור שבחזקתו, כתנאי למתן היתר בניה בשטח שבחזקתו.
- יג. הוועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה לבניה בקו בנין אפס (בקיר משותף) ללא צורך בהסכמת שכנים גובלים.
- יד. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה קריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת גובה הבניה המרבי וממגבלת שטחי הבניה המרביים.

י.ג. פרטי בנין ועקרונות עיצוב:

פרטי בנין ועקרונות עיצוב יהיו כמפורט בהתאם לפרטי הבניין, בנספח מס' 4 ובכפוף לאמור להלן:

- סוג האבן יהיה מסוג האבן באותו בנין או בבניינים הסמוכים.
- הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- במקום שבו לא תבוצע בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת עם הבניין הגובל בו יצופה קיר הגמלון החשוף באבן.
- אבני הפינה יהיו בגודל של 15 ס"מ לפחות בצלע הקטנה ו- 25 ס"מ בצלע הארוכה.
- פתחי הבניין יהיו באבני מוחה (קלבות ארוכות) של 15 ס"מ לפחות ובהתאם לכך המשקופים והספים (הכל מאותה האבן לא יותרו ספי שי"ש).
- משקופי הפתחים יהיו באבן אחת או במס' אבנים בשיטת הקשת הקמורה או הישרה עפ"י נספח הבינוי מס' 4
- הגדר תבנה באבן באופי הגדרות הקיימות או אבן הבניין עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לקיים במבנה אשר בחלקה או לגדר הסמוכה הקיימת, מלבד כאשר הגדר הסמוכה היא חדשה ואינה עומדת בדרישות לעיל (ראה נספח מס' 4 ע' 7).
- גובה הגדר יהיה בהתאם לנספח מס' 4 ע' 7 ומכל מקום אם לא צוין מפורשות אחרת לא תפחת מגובה של 1.50 מ'
- אבן הראש (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות, ובסיתות מסוג סיתות האבן במעקה, או בגדר, או לחילופין סיתות מוטבה. ניתן לסיים גדר או מעקה במקום באבן הקופינג ביציקת בטון בגימור גלוי או מטויח, הכל בהתאם לנספח מס' 4 ע' 6, 7.
- לא יותר השימוש באלומיניום בגימור טבעי, או בגימור בצבע מתכתי.
- הכיחול יהיה טבעי ובהיר, ללא הדגשה בשחור. בתוספת לבנין קיים יהיה כל הכיחול במבנה מסוג הכיחול הקיים בבניין.
- גגות רעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח. אופיים ועיצובם בהתאם לנספח מס' 4 ע' 1.
- החלונות יהיו ביחס אנכי של 2:3 עד 1:2.
- מרחבים וצנורות ניקח: המרחבים יהיו מפח מגולוון, מפח אבק, או מפח נחושת - צינורות הניקח יהיו מפח, או ברזל צבוע, אך לא מ P.V.C
- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות: הסורגים יהיו דומים בעיצובם לסורגים המקובלים בשכונה.
- עם בקשת היתר בניה יוגשו פרטי סורגים של כל בנין בקנ"מ 1:20 (בהתאם לנספח מס' 4 ע' 6).
- הדלתות והמעקות יבוצעו מעץ או ברזל בלבד, החלונות יבוצעו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע.

- לא יותר השימוש באלומיניום טבעי, או מגולוון בצבעי מתכת. חלונות אלומיניום בחזיתות חיצוניות יחויבו בהתקנת סורגים חיצוניים מפלדה.
- תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.5 לכוון חצרות פנימיים בלבד ולא תותר כל מרפסת לרחוב, אלא אם כן תאושר המרפסת הזיזית במפורש בנספח הבינוי לחלקה הנדונה (ראה נספח מס' 2) והכל באופי העיצוב הקיים.
- מבנים שאינם מאבן ושלא יועדו להריסה יצופו באבן מותאמת לבניינים הסמוכים הכל בהתאם להוראות הבינויה לעיל ובהתאם לנספח מס' 4 ע' 3.
- כל חלקה תחויב בביצוע דרך גישה לעגלת אשפה.
- ארובות יצופו אבן דוגמת אבן הבינוי, מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבינויה.
- פתחי תאורה על גג מרעפים יבנו במשטח הגג ולא כמבנים בולטים, אלא אם כן צוין מפורשות אחרת בנספח הבינוי לגבי החלקה הנדונה, בהתאם לנספח מס' 2.
- כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנ"מ 1:20 של קצה הגג, הקיר האופייני, הפתח האופייני (חזית חתך ותכנית קצה מעקה ואבן קופינג פינות הבינוי ומרפסות זיז וכד').

תנאים למתן היתרי בניה:

י.ד.

1. כל בניה חדשה בתחומי התכנית תעשה בהתאמה לאופי הבינויה בשכונה ובהתאם לנספחי הבינוי מס' 4-1. למימוש הוראה זו יש להגיש במצורף לכל בקשה להיתר בניה, תכנית מדידה מצבית של החלקה שתכלול את כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע ושרטוטים של חזיתות הבינוי הקיים בחלקה, וכן צילומי הגדרות, השערים, הסורגים והעצים, חזיתות הבינויים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה להיתר, גדרותיהן וחזית הרחוב.
- כמו כן יש להגיש צילומים של פנים הבינוי הקיים.
2. בקשות להיתר בניה תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת כתב שיפוי ממגישי הבקשה להיתר, שנוסח עם היועץ המשפטי לעירייה, לעניין תביעת פיצויים, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבינויה, לגבי כל פגיעה העלולה להגיב כתוצאה המבוקשת על ידם.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת התברואה וקבלת אישורה על כל בקשה להיתר בניה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים לגבי פתרון המיגון בשטח, לרבות התקנת מקלטים במגרשים גדולים המאפשרים חפירה בחצר.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף המים והביוב וקבלת אישורו על כל בקשה להיתר בניה. במידה ויהיה צורך להטות קווי מים/ביוב/ניקוח לתווי אלטרנטיבי, תבוצע ההטיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ופקוח מחלקות הביוב.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מתחם הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח כולל פירוט החניה המוצעת בנספחים 1 ו-2 ושלבים לביצועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית י-ם. ביצוע פיתוח השטח בהתאם לתכנון המפורט כאמור יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מתחם.
8. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 54 הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבין בעלי הזכויות במקרקעין חלקה 54, להבטחת ביצוע האמור בסעיף 10 ו-6 לעיל.
9. תנאי למתן ביתר בניה בכל חלקה המיועדת לבניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בחדר שנאים. במידה ויוחלט כי יש צורך בחדר שנאים, הוא יוקצה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד.
10. ראה סעיף 12(ב') להלן.
11. ראה סעיף 11(ה') להלן.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
13. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנון הסדרי תנועה מפורטים בשטח החלקה ובשטח דרך הגישה אליה, ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
14. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור של הממונה על הסדרי התנועה בעיריית ירושלים לגבי הסדרי התנועה של התוכנית כולל התחברות לרח' יחזקאל בקטע הרלבנטי.
15. א. היתר הבנייה יכלול תכנית קונסטרוקטיבית לחיזוק קירות לשימור והיסודות אשר תעשה על ידי מהנדס. היתר הבנייה יוצא בשני שלבים: הראשון יהיה תכנית לחיזוק הקיר לשימור ורק לאחר ביצועה ינתן היתר בנייה לתוספת. ב. להבטחת שימור הקיר ינתן כתב התחייבות של מגישי ההיתר, כמו כן יוגש כתב ערבות בנקאית, בכל מקרה התחייבות זו תכלול גם שיחזור הקיר המקורי במקרה הצורך ע"י מגיש ההיתר, כל זאת כתנאי למתן היתר. ג. תנאי למתן היתר יהיה תיעוד של המבנה המקורי בנספח ובתצלומים. ד. תנאי למתן היתר יהיה בדיקת נושא השימור על ידי ועדת שימור אתרים בעיריית ירושלים. ה. קירות פנימיים חדשים בחצרות יבנו תוך שימוש בפרטי אבן מן הקירות המקוריים ובאבן דוגמת הקיים.
- טו. שטח עם זכות מעבר לציבור - ראה סעיף 11(ה) להלן.
- טז. תותר הקמת מקלטים תת קרקעיים בתחום התכנית. שטחי הבנייה של המקלטים כאמור אינם נכללים במניין שטחי הבנייה המפורטים בסעיף קטן (ד') לעיל ותותר הקמתם במתחם שמעבר לקווי בנין שפורטו בסעיף (ג') לעיל.

11. אזור מסחרי מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הם אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי והוראות תכנית מס' 3276 לגבי אזור מסחרי מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בשטחים שייעודם אזור מסחרי מיוחד כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות הבנוי המפורטות להלן.

ב. מס' הקומות וגובה הבניינים:

1. מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי בכל חלקה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. מס' הקומות כולל את קומת גג הרעפים. תותר סטייה של ± 0.5 מטר ממפלס מקסימלי בנספח מס' 2 כאמור לעת מתן היתר בניה.

2. מודגש כי חלל גג הרעפים שגובהו מהרצפה ועד למדלפות הגג, אינו עולה על 1.20 מ', לא יחשב כקומה.

3. במידה ויש סתירה בין מס' הקומות המירבי לבין גובה הבנייה המירבי בחלקה, גובה הבנייה המירבי הוא הקובע

ג. קווי הבניין:

קווי הבניין המירביים יהיו כדלקמן:

1. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין מירביים לבנין בן קומה אחת.

2. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי בנין מירביים לבנין בן שתי קומות.

3. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קווי בנין מירביים לבנין בן שלוש קומות.

4. קווי הבנין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו ארבע נקודות בטוש אדום הם קווי בנין מירביים לבנין בן ארבע קומות.

5. קווי הבנין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בשני קווים ונקודה בטוש אדום הם קווי בנין מירביים תת קרקעיים.

6. למרות האמור לעיל תותר הקמת מדרגות חיצוניות פתוחות ומרפסות זיז, מעבר לקווי הבנין כאמור, לכיוון חצרות הפנימיים בלבד.

ד. שטחי הבנייה המירביים:

שטחי הבנייה המירביים בכל חלקה, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי בניה מירביים (במ"ר)			מס' חלקה	מס' מתחם
	חלקי שירות		שימושים עיקריים		
	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00			
1820	400	200	1220	49	9
580			580	50	9
1860	400	200	1260	51	9
1670	350	220	1100	53	9
150			150	125	9

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה, למעט שטחי חניה מקורה שיקבעו, לעת מתן היתר בניה, בהתאם לתקן שיידרש ומקלט תת קרקעי.

* שטחי הבנייה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה. השטחים המסומנים בתשריט בקווי שחורים אלכסוניים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע, ללא מגבלה כלשהי.

להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

פיתוח שטחים אלה ואחזקתם יהיו באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

ו. חזיתות לשימור:

החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום ו/או בנספח הבינוי מס' 1 בקו כתום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן או כל פגיעה בהן.

לא יותר שינוי בחזית לשימור, למעט הפעולות הבאות:

1. הנמכת פתח ב - 1 עד 2 שורות אבן.
2. הפיכת חלון לדלת (ללא הרחבתם).
3. הסרת תוספות בניה שאינן מן הבנייה המקורית.

4. ניקוי וחינוך האבן.
 מודגש בזאת כי לפני ביצוע כל עבודה החלקה הכרוכה
 בהריסה או בבניה יעשה כל הנדרש לחיזוק הקירות ולקירות
 המבנה המיועדים לשימור.

ז. בניין מדרגות וגדרות להריסה:

הבניינים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט
 ובנספחים מס' 1 ו- 2 מיועדים להריסה.
 כל אחד מבעלי הזכויות בשטח התלקה יהיה אחראי להריסת
 האלמנטים המיועדים להריסה כאמור שבחזקתו בתנאי למן
 היתר בניה בשטח שבחזקתו.

ח. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים
 ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס'
 הקומות, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת גובה הבנייה המרבי
 וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.

ט. פרטי בנין ועקרונות עיצוב יהיו בכפוף למפורט בסעיף 10
 (יג') לעיל.

י. תנאים למתן היתר בניה - ראה סעיף 10 (יד') לעיל.

יא. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם
 להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

יב. לא תותר הקמת מקלטים תת קרקעיים בשטח.
 שטחי הבנייה המירביים למקלטים כאמור אינם נכללים בנין
 שטחי הבנייה המפורטים בסעיף קטן (ב') לעיל ותותר הקמתם
 מעבר לקוי הבניין שפורטו בסעיף קטן (ח') לעיל.

12. חזית מסחרית:

החזיתות של הבניינים המסומנות בתשריט בקו סגול הן חזיתות
 מסחריות וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים
 לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:

- א. לא יותרו פונקציות של אחסון כלשהו בחזית מסחרית.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בחזית מסחרית הוא תיאום ע"י המח'
 לאיכות הסביבה.
 ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם
 להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

13. אזור מגורים 3
מיוחד ומוסדות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וכתום לסרוגין הוא אזור
 מגורים 3 מיוחד ומוסדות וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3276
 א' לגבי אזור מגורים משולב עם מוסדות, למעט ההוראות העומדות
 בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בשטח כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2
 ובכפוף להוראות הבינוי המפורטות להלן.

ב. מס' הקומות וגובה הבנייה:

1. מס' הקומות המירבית לגובה הבנייה המירבית בחלקה יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 מס' הקומות, כאמור, כולל את קומת גג הרעפים. תותר סטייה של ± 0.5 מטר ממפלס מקסימלי בנספח מס' 2 כאמור לעת מתן היתר בניה.
2. מודגש כי חלל גג הרעפים שגובהו מהרצפה יועד למדלפות הגג, אינו על 1.20 מ', לא יחשב כקומה.
3. במידה שיש סתירה בין מס' הקומות המירבית לבין גובה הבנייה המירבית בחלקה, גובה הבנייה המירבית הוא הקובע.

ג. קווי הבניין:

קווי הבניין המירביים יהיו כדלקמן:

1. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המירביים לבניין בן קומה אחת.
2. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לבנין בן שלוש קומות.
- קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו ארבע נקודות בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לבנין בן ארבע קומות.
3. ראה סעיף 10 (ג) 5 לעיל.

ד. שטחי הבנייה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' יחידות דיור מירבית	שטחי בנייה מירביים (במ"ר)			מס' חלקה	מס' מתחם	
	סה"כ	חלקי שירות				
		מתחת 0.00	מעל 0.00			
8	1250	-----	100	1050	52	9

הערות:

* שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט מקלט תת קרקעי, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה. שימושים:

השימושים המותרים בשטח החלקה הם: החמאם ושירותיו על פי השימוש הקיים ואפשרות של מגורים מעל החמאם.

1. חזיתות לשימור:
 החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן או כל פגיעה בהן. לא יותר כל שינוי בחזית לשימור, למעט הפעולות הבאות:
 1. הנמכת פתח ב - 1 עד 2 שורות אבן.
 2. הפיכת חלון לדלת (ללא הרחבתם).
 3. הסרת תוספות בניה שאינן מן הבנייה המקורית.
 4. ניקוי וחיידוש האבן.
- מחגש בזאת כי לפני ביצוע על עבודה התלקה הכרוכה בהריסה או בבנייה יעשה כל הנדרש לחיזוק הקירות וחלקי המבנה המיועדים לשימור.
2. בניין מדרגות וגדרות להריסה:
 הבניינים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספחים מס' 1 ו- 2 מיועדים להריסה. כל אחד מבעלי הזכויות בשטח החלקה יהיה אחראי להריסת האלמנטים המיועדים להריסה כאמור שבוחקתו, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח שבוחקתו.
- ה. הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר לבנייה בקו בניין אפס ללא צורך בהסכמת שנים גובלים.
- ט. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת גובה הבנייה המירבי וממגבלת שטחי הבנייה המירביים.
- י. פרטי בניין ועקרונות עיצוב יהיו כמפורט בסעיף 10 (יג') לעיל.
- יא. תנאים למתן היתר בנייה - ראה סעיף 10 (יד') לעיל.
- יב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראת חוק עמר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
- יג. תותר הקמת מקלט תת קרקעי בשטח שטחי הבנייה של המקלט כאמור אינם נכללים במניין שטחי הבנייה המפורטים בסעיף קטן (ד') לעיל ותותר הקמתו מעבר לקווי הבניין שפורטו בסעיף (ג') לעיל.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסדות וחלות עליהם הוראות תכנית מס' 3276 וכן ההוראות הבאות:

14. שטח למוסד:

- א. השימושים המותרים בשטחי המוסדות שבתכנית יהיו כמפורט להלן:
- חלקה 40 - מבנה דת ולימוד וכולל אברכים.
 - חלקה 41 - מבנה דת ולימוד וכולל אברכים + תחנת טרנספורמציה בקומת קרקע.
 - חלקה 110 - מבנה דת ולימוד וכולל אברכים.
 - חלקה 111 - מבנה דת ולימוד וכולל אברכים.
 - חלקה 113 - מבנה דת ולימוד וכולל אברכים.
- ב. תותרנה תוספות בנייה בשטחים כאמור, כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 ובכפוף להוראות הבינוי המפורטות להלן.
- ג. מס' הקומות וגובה הבנייה המירבי:
1. מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי בכל חלקה יהיו כמפורט בנספחים 1 ו- 2, תותר סטייה של ± 0.5 מטר ממפלס מקסימלי בנספח מס' 2 כאמור לעת מתן היתר בניה. מס' הקומות כאמור כולל את קומת גג הרעפים. מחדגש בזאת כי חלל גג רעפים שגובהו מהרצפה ועד למדלפות הגג אינו עולה על 1.20 מ' לא יחשב כקומה. (ראה עמוד 1 בנספח מס' 4).
- במידה ותהא סתירה בין מס' הקומות לבין גובה הבנייה המירבי בחלקה, גובה הבנייה המירבי הוא הקובע.
2. במקומות בהם חלל גג הרעפים עולה על 1.80 מ', יותר שימוש בחלל הגג.
- ד. קווי בניין:
1. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בניין מירביים לבניין בן קומה אחת.
 2. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי בניין מירביים לבניין בן שתי קומות.
 3. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קווי בניין מירביים לבניין בן שלוש קומות.
 4. קווי בניין המירביים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בטוש אדום הם קווי בניין מירביים תת קרקעיים.
 5. למרות האמור לעיל תותר הקמת מדרגות חיצוניות פתוחות ומרפסות זיז מעבר לקווי הבניין כאמור, לכיוון החצרות הפנימיות בלבד.

ה. שטחי בנייה מרביים:

שטחי הבנייה המרביים בכל אחד מהמגרשים כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בנייה מרביים (במ"ר)			מס' חלקה	מס' מתחם
סה"כ	חלקי - שירות			
	מתחת למפלס	מעל מפלס		
3850	850	500	2500	6
350	-----	100	250	6
2100	750	200	1150	4
3000	700	300	2000	4
500	-----	50	450	5

* הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט שטח חניה מקורה הנדרש עפ"י התקן ושטח מקלט תת קרקעי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

1. בשטח חלקה 41 תשולב תחנת טרנספורמציה בקומת הקרקע, כמפורט בנספח מס' 2. שטח הבנייה לתחנת הטרנספורמציה יהא 100.0 מ"ר והוא נכלל בשטחי הבנייה המרביים המפורטים בסעיף קטן (ה') לעיל.

ז. חזיתות לשימור:

החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן או כל פגיעה בהן. לא יותר כל שינוי בחזית לשימור, למעט הפעולות הבאות:

1. הנמכת פתח ב - 1 עד 2 דורות אבן.
2. הפיכת חלון לדלת (ללא הרחבתם).
3. הסרת האגרות בנייה מצינור מן הבנייה המקורית.
4. ניקוי וחיכוך האבן.

מודגש בזאת כי לפני ביצוע כל עבודה החלקה הכרוכה בהריסה או בבנייה יעשה כל הנדרש לחיזוק הקירות וחלקי המבנה המיועדים לשימור.

ח. עצים לשימור ועצים לעקירה:

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בטוש אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם אלא באישור המחלקה לשיפור פני העיר, באם יוכח כי מצבם הפיסי לא מאפשר שימורם.
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בטוש צהוב הם עצים לעקירה ויעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם ולאחר תשלום אגרה כנדרש, בתאום עם המח' לשיפור פני העיר.

ט. בניין מדרגות וגדרות להריסה:

הבניינים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספחים מס' 1 ו- 2 מיועדים להריסה. כל אחד מבעלי הזכויות בשטח החלקה יהיה אחראי להריסת האלמנטים המיועדים להריסה כאמור שבחזקתו, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח שבחזקתו.

י. הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בנייה לבנייה בקו בניין אפס, ללא צורך בהסכמת שכנים גובלים.

יא. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת גובה הבנייה המירבי וממגבלת שטחי הבנייה המירביים.

יב. פרטי בניין ועקרונות עיצוב - ראה סעיף 10 (ג') לעיל.

יג. תנאים למתן היתר בנייה - ראה סעיף (ד') לעיל.

יד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא, בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

טו. תותר הקמת מקלטים תת-קרקעיים בשטח. שטחי הבנייה של המקלטים כאמור אינם נכללים בבניין שטחי הבנייה המפורטים בסעיף קטן (ה') לעיל ותותר הקמתם מעבר לקווי הבניין שפורטו בסעיף קטן (ד') לעיל.

15. שטח לבניין
ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלוצות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות תכנית מס' 3276 לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור שבתכנית הם כמפורט להלן:

חלקה 105 - 3 בתי כנסת

חלקה 114 - בית ספר

ב. תותרנה תוספות בנייה בשטחים כאמור כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 ובכפוף להוראות הבנוי המפורטות להלן.

ג. מס' הקומות וגובה הבניינים:

1. מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי בכל חלקה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2. מס' הקומות כאמור כולל את קומת גג הרעפים. מודגש בזאת כי חלל גג רעפים שגובהו מהרצפה ועד למדלפות הגג אינו על 1.20 מ' לא יחשב כקומה (ראה עמוד 1 בנספח מס' 4). במידה ותהא סתירה בין מס' הקומות לבין גובה הבנייה המירבי בחלקה, גובה הבנייה המירבי הוא הקובע.

2. במקומות בהם חלל גג הרעפים עולה על 1.80 מ', יותר שימוש בחלל הגג.

ד. קווי בניין:

1. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בניין מירביים לבניין בן קומה אחת.
2. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי בניין מירביים לבניין בן שתי קומות.
3. קווי הבניין המירביים המסומנים בנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קווי בניין מירביים לבניין בן שלוש קומות.
4. קווי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בטוש אדום הם קווי בניין מירביים תת קרקעיים.
5. למרות האמור לעיל תותר הקמת מדרגות חיצוניות פתוחות ומרפסות זיז מעבר לקווי הבניין כאמור לכיוון החצרות הפנימיות בלבד.

ה. שטחי בנייה מירביים:

שטחי הבנייה המירביים בכל אחד מהמגרשים כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי בנייה מירביים (מב"ר)		שימושים עיקריים	מס' חלקה	מס' מתחם
	שרות	חלקי			
	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00			
2150	-----	150	2000	105	2
2500	250	250	2000	114	5

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה, למעט שטחי חניה מקורה שיקבעו, לעת מתן היתר בניה, בהתאם לתקן שיידרש ומקלט תת קרקעי.

* שטחי הבנייה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

1. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בטוש אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם, אלא באישור המחלקה לשיפור פני העיר, באם יוכח כי מצבם הפיסי לא מאפשר שימורם.

2. בניין מדרגות וגדרות להריסה:

הבניינים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספחים מס' 1 ו- 2 מיועדים להריסה. כל אחד מבעלי הזכויות בשטח החלקה יהיה אחראי להריסת האלמנטים המיועדים להריסה כאמור שבחזקתו, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח שבחזקתו.

ח. הוועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בנייה לבנייה בקו בניין אפס, ללא צורך בהסכמת שכנים גובלים.

ט. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת גובה הבנייה המירבי וממגבלת שטחי הבנייה המירביים.

י. פרטי בניין ועקרונות עיצוב - ראה סעיף 10 (יג') לעיל.

יא. תנאים למתן היתרי בנייה - ראה סעיף (יד') לעיל.

יב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עמר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

יג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יבוצעו כל הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

יד. תותר הקמת מקלט תת קרקעי בשטח. שטחי הבנייה של המקלט כאמור אינם נכללים במניין שטחי הבנייה המפורטים בסעיף קטן (ה) לעיל ותותר הקמתו בתחום שמעבר לקווי הבניין שפורטו בסעיף קטן (ד') לעיל.

16. שטח לתחנת טרנספורמציה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. שטח הבנייה המירבי להקמת תחנת הטרנספורמציה יהא 40 מ"ר.

ב. גובה הבנייה המירבי לא יעלה על 4.5 מ' מפני הדרך הסמוכה.

ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ה. הגישה לתחנת השנאים תהא דרך השטח עם זיקת ההנאה לציבור שבתחום אזור המגורים הסמוך. יובטח כי דרך הגישה הזו תהא פתוחה וללא מחסומים.

17. שטח פתוח

ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

18. שטח שהתכנית

אינה חלה עליו: השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

19. חניה:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים עפ"י אישורי החנייה שניתנו בתכנית זו.
 ב. (1) החניה תהיה בתחומי החלקות עפ"י התקן התקף בעת מתן הוצאת היתרי בניה.
 (2) בבנינים לשימור בלבד עפ"י החלטת ועדת השימור יש לקבל אישור ועדה מקומית לצורך הקלה בתקן החניה.
 ג. בשטח הדרכים הקיימות והדרכים המשולבות יתוכננו מקומות חניה נוספים, כמפורט בנספח מס' 3. מקומות החניה שבתחומי הדרכים כאמור יהיו לשימוש הציבור ללא כל זיקה פרטית להם ומבלי שיספרו בתקן החניה הנדרש בשטח.

ד. מקום שהחניה היא בתחומי הדרך הציבורית, יבוצע הפיתוח שבתחום הדרך על חשבון מגישי הבקשה להיתר בחלקה הגובלת בה. להבטחת האמור לעיל תינתן על כך התחייבות משפטית לשיעור רצון היועץ המשפטי לעירייה, בעת הגשת בקשה לקבלן היתר בניה.

20. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 3.
 א. השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בצבע חול וירוק לסירוגין הם דרכים משולבות.

ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם השטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרך.

ד. השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ה. הדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ו. ראה סעיף 19 (ג) לעיל.

ז. לעת הפעלת נתיב תחבורה ציבורית ברחי יחזקאל, ישונו הסדרי התנועה בהתאם לדרישות עיריית ירושלים ומשרד התחבורה.

21. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

22. אנטנות

טלנוזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

23. קולטי שמש

על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע, הדודים יהיו בתוך חלל הגג.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

24. היטל והשבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. תשתית:

מגישי התכנית/ בעלי החזקת 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.


מגישי התכנית/ בעלי החזקת במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי החזקת במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל מק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיריב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/ בעלי החזקת במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת יזם התוכנית:

משרד השיכון
רח' הלל 23
ירושלים
טל' 02-6291141


אדרי' מחוז ירושלים
אילון ברנהרד
משרד הבינון והשיכון
17.9.02

חתימת המתכנן:

קאסוטו אדריכלות ובנין ערים בע"מ
רח' הלל 16
ירושלים
טל' 02-6251158

קאסוטו
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
הלל 16 י-ם סל' 25

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 858
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 25.8.02
סמנכ"ל תכנון
תאריך: דצמבר 2001
יו"ר הועדה