

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4847

שינוי מס' 1/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1680 ו- 4209

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4847 שינוי מס' 1/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 1680 ו- 4209. (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית גגות ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של חזיתות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של פרטי בנין, הערוך בק.מ. 1:250, 1:20, 1:100 (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 10 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת "אבן ישראל", שטח בין הרחובות אגריפס, אבן ישראל, יפו ומשיח בורוכוף.
גוש: 30074
חלקות: 9 עד 45, 409/12, 409/20, 409/19, 409/14, 409/21, 409/18, 409/13,
חלק מחלקות: 46, 409/17

גוש: 30050
חלק מחלקה: 87

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
- (ב) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד, למדרחוב ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ג) ביטול תחום יתר אוכלוסין וצפיפות (תחום הריסה) שעפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים.
- (ד) קביעת הוראות בינוי, פיתוח, שימור, שיקום, ועיצוב בשטח שכונת "אבן ישראל" שבתחום התכנית.
- (ה) קביעת בינוי לתוספות בניה מעל הבנינים הקיימים בשטח, בהתאם לנספחי בנוי.
- (ו) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי.
- (ז) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים, לרבות קווי בנין אפס.
- (ח) קביעת חזיתות לשימור והוראות לשיקומן.
- (ט) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- (י) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית מס' 1680, 4209 וההוראות שבתכנית מס' 4847 זו.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

10. איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותרנה תוספות בניה בשכונת אבן ישראל בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 3 ובהתאם למפורט בהוראות הבאות.
- (ב) מס' קומות וגובה בניה מירבי
- מס' הקומות המירבי יהא כמפורט בנספחים מס' 1 עד 3.
 - גובה קומה חדשה שתיבנה עפ"י תכנית זו יהא 3.30 מ'.
 - גובה הבניה המירבי בכל חלקה יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.

(ג) גגות רעפים:

1. בשטח התכנית יוקמו בנינים עם גגות רעפים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 3.
2. מס' השיפועים בגגות וזוויות השיפוע יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
3. הגגות יבנו מרעפי חמרה אדומים.
4. פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק בהתאם למפורט בנספח מס' 3.

(ד) קווי בנין מחייבים:

קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קוי הבנין כאמור הינם המחייבים ולא תותר כל חריגה מהם.

(ה) שטחי הבניה:

שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קוי הבנין המחייבים, מס' הקומות המירבי וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית מס' 4847 זו והם כוללים כל שטח מקורה לרבות מרתפים, חדרי מדרגות מקורים, מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה.

(ו) השימושים המותרים:

1. השימושים המותרים בשטח התכנית יהיו כמפורט להלן:
בקומות הקרקע – מגורים, ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או מלאכה זעירה (בכפוף לאמור להלן) ו/או מלונאות.
בקומות א', ב', ג' – מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות.
2. השימושים המסחריים המותרים בשטח התכנית מיועדים לשרת את האזור ואת העוברים והשבים במרכז העיר. השימושים כאמור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית (למעט האמור בסעיף 3 להלן), והם כוללים, בין היתר את השימושים הבאים:

- מסעדות ומזנונים.
- סדנאות אמנים ומכירת תוצרתם.
- חנויות מכולת, סדקית ומסחר כגון: ביגוד.

3. לא יותרו השימושים האלה בשטח התכנית:

- אולמות לעריכת טקסים, שמחות, מופעי תאטרון, קונצרטים, קולנוע או מופעי בידור אחרים.
- דיסקוטקים.
- כלי רכב – מקום למכירתם, השכרתם ותיקונם.
- ברזל – גרוטאות ברזל או מתכת – מקום למכירתם, אחסנתם ויצורם.
- מסגריות.
- נגריות.
- מפעלים המשתמשים בחומרים מסוכנים או מפעלים המפיקים פסולת נוזלית, כימית מסוכנת כגון: ציפוי מתכות וכו'.
- מחסני חומרים כגון מחסני צבע.
- מפעלים או עסקים המייצרים אבק או מפגע סביבתי שלא ניתן למנוע באמצעים פיסיים מקובלים (מסננים וכדומה).

4. השימושים הקיימים בשטח ושחורגים מהשימושים המותרים עפ"י תכנית זו יוכלו להמשיך להתקיים בשטח במשך שלוש שנים מיום אישורה של תכנית זו. לאחר תקופה זו לא יוכלו השימושים, כאמור, להמשיך להתקיים.

(ז) חזיתות לשימור:

חזיתות הבנינים המסומנות בקו אדום בתשריט הן חזיתות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסתן של חזיתות אלה. אלא אם כן נקבע ע"י היח' למבנים של עיריית ירושלים כי מצבה הקונסטרוקטיבי של החזית לשימור מחייב הריסתה במקרה כזה היא תבנה מחדש עם האבנים המקוריות ובהתאם לאופי הבניה המקורי.
2. לא יותרו שינויים בחזיתות אלה, אלא אם נבנתה בחזיתות אלה בניה שאינה תואמת את מאפייני הבניה המקורית. במקרה כזה יש להתאים את החזית להוראות המפורטות בתכנית זו, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח.
3. תוספת קומות במבנים בעלי חזיתות לשימור תיבנה לכל אורכו של קו הבנין המחייב ובהתאם להוראות הבניה המפורטות בתכנית זו.

(ח) אלמנטים נוספים לשימור:

גדרות מקוריות, בורות מים, ריצוף מקורי ועצים בוגרים הם אלמנטים לשימור בכל שטח התכנית ואסורה כל פגיעה בהם.

(ט) הוראות בניה ופרטי בנין:

1. כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת להיעשות בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, ברחוב ובבנין הקיים בחלקה ובהתאם לנספחי הבינוי.
 2. למימוש הוראה זו יש להגיש במצורף לכל בקשה להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של החלקה ובה כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים בשטחה, צילומי צבע של חזיתות הבנין הקיים וחזיתות הבנינים הגובלים בו וכן צילומים של הגדרות, השערים, הסורגים והעצים הקיימים בשטח.
 3. אסורה בניה על עמודים. למרות האמור לעיל תותר בניה מעל מעבר מקורה מסביב לחצר הפנימית שבחלקות מס' 10, 12, 13, 14, כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.
 4. חומרי הבניה:
- א) תוספות בניה לבנינים קיימים תבננה מאבן מאותו סוג, גוון וסיתות של אבן הבנין המקורית. אסורה בניה מאבן לקט או אבן נסורה חלקה ללא סיתות.

ב) הוראות בניה באבן:

1. פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
2. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות) מאבן מוטבה, מסמסם או תלטיש ורוחבן המזערי יהיה 20 ס"מ.
3. משקופי הפתחים יהיו בקשתות שטוחות. אבן הקשת תבלוט 8 ס"מ לפחות מכל צד של הפתח. אבני הקשת יהיו במישור הקיר או בולטות עד 3 ס"מ.
4. עומק האבן בפתחים (במשקוף, מזוזה או בקשת) יהיה 15 ס"מ לפחות.
5. יחס רוחב הפתחים לגובהם לא יפחת מ- 1 (רוחב), 2 גובה. ולא יעלה על 1 (רוחב), 2.5 גובה.
- שטחו של פתח יחיד לא יעלה על 2.5 מ"ר. רוחב מינימלי של פתח יהיה 60 ס"מ.
6. המרחק בין פתחים צמודים לא יקטן מ- 40 ס"מ.
7. הגדר תבנה עם אבני פינה כנ"ל. או לפי הקיים.
8. אבן הקודקוד (קופינג) במעטפת הבנין ובגדרות תהיה אבן טיבעית ומסותתת בעובי 10 ס"מ לפחות. וברוחב כל עובי הקיר.
9. הכיחול יהיה בגוון האבן.
10. כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנ"מ 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית חתך ותכנית), קצה מעקה, אבן קופינג, פינת הבנין וכו'.
11. קיר האמור להיות קיר משותף אך אינו מתבצע בעת ובעונה אחת עם הבנין המצרני לו, יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

5. סוככים:

סוככים יותקנו אך ורק בתוך הפתחים המקוריים ולא יבלטו יותר מ-60 ס"מ מפני הקיר.

6. שילוט:

- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. שילוט. התש"מ - 1980.
- שלטים לעסקים יותקנו באחת מהצורות הבאות:
- א. אותיות בודדות מחוברות לקיר בתנאי שגודל כל אות לא יעלה על 25 ס"מ ויהיו מאחד מהחומרים הבאים: ברזל, נחושת או פליז.
 - ב. אותיות מודבקות על חלון הראווה מבפנים.
 - ג. שלט במישור חלון הראווה שלא ימלא את חלל הקשת ושלא יסתיר כל פרט אבן של הפתח.
 - ד. 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 מ' ממפלס המדרכה שמתחת לשלט.
 - ה. שלט מורכב מלוח פרספקס שקוף מוברג על קיר חזית.
 - ו. תאורת השלטים תהיה בנורות קטנות שאינן ניאון. תותר התקנת תאורה המרוחקת ממשור הקיר ע"י פנס בסגנון מסורתי התלוי על זרוע ברזל שלא יבלוט יותר מ- 60 ס"מ ממישור הקיר וקוטר הפנס לא יעלה על 40 ס"מ.

7. חלונות ראוה:

- א. חלונות הראווה יותקנו אך ורק בתוך הפתח ויהיו שקועים לפחות 15 ס"מ ממישור פני הקיר. חלונות הראווה לא יכסו כל חלק ממשקוף האבן של הפתח או פרטי אבן וסורג אופייניים הקיימים בפתח.
- ב. תנאי מתנאי מתן היתר בניה הוא הסרת שילוט וחלונות ראוה קיימים אשר אינם תואמים את האמור לעיל.
- ג. מיקום השלטים בחזיתות מסחריות וצורת חלונות הראווה למסחר וכן תאורתם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה וכפוף לאמור בסעיף קטן 6 לעיל.
- ד. חלונות הראווה יהיו באופי החלונות הקיימים בשכונה.
- ה. לא יפתחו פתחים חדשים או יוגדלו פתחים קיימים בחזית לשימור.

8. מזחלות למי גשם וצינור ניקוז מי גשם:

- מזחלות למי גשם יבנו מפח מגלון או נחושת בהתאם למפורט בנספח מס' 3 צנורות לניקוז מי גשם יש להתקין בתוך הקירות אולם במקומות שבהם לא ניתן להתקינם בתוך הקיר תותר התקנת צינורות גלויים מפח מגלון או מנחושת.
- לא תותר התקנת ארגזי רוח מעץ.

9. סורגי חלונות, פתחים ומרפסות:

- בעת הגשת היתר הבניה יוגשו פרטי סורגים ותריסים לכל הבנין. סגנון הסורגים יהיה בהתאם לסגנון המקורי המסורתי של השכונה.

10. מסגרות:

- עבודות המסגרות יעשו מברזל או פלדה. לא תותר מסגרות אלומיניום.

11. תריסים:
לא תותר התקנת תריסי גלילה, יותרו רק תריסי פח מכופף.
12. מרפסות:
תותר התקנת מרפסות זיזיות, לפי המפורט בנספחים מס' 1-3. המרפסות לא תבלוטנה מקו בנין ביותר מ- 1.5 מ'. המעקות יהיו מפלדה, או ברזל צבוע בצבע מסגרות הבנין. פרטי המרפסת והמעקה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
13. גדרות בחצרות הבתים:
הגדרות תיבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגמר תלטיש או חאמי בגובה שבין 0.9 מ' ל- 2.0 מ' כולל אבן ראש (קופינג).
14. ארובות:
יצופו אבן בדוגמת אבן הבנין. מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
15. מדרגות חיצוניות:
תותר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השניה בתחום קווי בנין. המדרגות תבנינה מאבן דוגמת אבן הבנין. המעקה יהיה בדוגמת המעקה של המרפסות כמפורט בנספחי הבינוי. פרטי מדרגות חיצוניות יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
16. מסתורי כביסה:
תליית הכביסה תעשה במרפסות גג פנימיות בלתי מקורות שאינן נתונות לתצפית מהרחובות או מהחצרות הפנימיות.
17. מזגנים:
מתקני מזוג אויר על כל חלקיהם יותקנו באופן שלא יראו מהרחובות או מהחצרות הפנימיים ויכללו פרטי מסתור מתאימים שיוגשו כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
18. קולטי שמש:
א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יהיו בתוך חלל גג הרעפים או שיותקנו על משטח אופקי שקוע בהתאם למפרט מס' 3.
ב. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. אנטנות טלוויזיה:

בכל שכונה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא. עד אשר תבוצע האנטנה המרכזית ראשית הועדה המקומית רשאית להתיר באופן זמני התקנת אנטנה לכל חלקה.

(י) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מיגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח החלקה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטחים אלה הינם מעברים מקורים במפלס הקרקע, לשימוש הציבור הרחב. המעברים המקורים כאמור הינם לשימור ולא תותר הריסתם ו/או פגיעה בהם.

(יא) תנאים נוספים למתן היתר בניה / רשיון עסק:

1. לא תובא בקשה להיתר בניה בפני ועדת התכנון, כדרישת החוק, אלא לאחר תיאום העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט, וביצוע בפועל של פיתוח שטח החלקה נשוא הבקשה להיתר, לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כולל בין היתר נסיעות, ריצוף וכי"ב. ביצוע התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים:
 - השימושים המבוקשים בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 - תכנית שילוט בכפוף להוראות תכנית מס' 4847 ז.ו.
 - התקנת מסננים משולבים עם פחם פעיל בשטח המסעדות שבהן טיגון / צלייה/ גריל לשם מניעת מפגעי עשן וריחות לשימושים הסמוכים.
 - איסור שימוש בהסקה בדלק נוזלי אלא באמצעות תנורים ודודי חשמל בלבד או בהסקה בגז.
 - הקמת פירים עד מעל לגג הבנין שבו שימושים מסחריים ובתי מלאכה לשם העברת צנרת איורור.
4. לא ינתן רשיון עסק אלא לאחר קבלת אישור מהאגף לאיכות הסביבה לשימוש המבוקש, לשם מניעת מפגעים לסביבה.
5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין הקיים ויפורקו כל התוספות שאינן תואמות לבניה המקורית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא אם כן עורך הבקשה הינו אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
7. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה שהבנין בה חורג מעבר לגבולותיה לתוך שטח מעבר ציבורי להולכי רגל / שטח פתוח ציבורי / דרך מצרניים, הוא הריסת חלק הבנין החורג מגבול החלקה כאמור, ע"י מגישי הקשה להיתר ועל חשבונם. תותר הבניה מעל המעבר המקורים עם זיקת הנאה לציבור כאמור בסעיף קטן (י) לעיל ושנמצאים בתחום שבחלקה 409/20, חלקה 409/13 הגובלת עם רח' אגריפס, ובחלקה 42 בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
8. למרות האמור לעיל, מרפסות המהוות חלק מהבנין המקורי והבנויות מעל שטחים ציבוריים לא מחויבת הריסתן.
9. כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים וגידור בשטח. יש לקבוע בהיתר הבניה הוראות לפינוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבניה.

10. ראה סעיף 11. להלן וראה סעיף קטן (י) לעיל.

יב. שלבי ביצוע:

1. היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה את כל תוספות הבניה המוצעות בתחום "קבוצת חלקות" כמסומן בנספח מס' 1 בקו מקוטע שחור.
2. הבניה בכל אחת מ"קבוצת החלקות" כאמור, תתבצע בהינף אחד בלבד ע"י מגיש הבקשה להיתר ולהבטחת האמור לעיל תתקבל התחייבות משפטית, המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל "קבוצת החלקות" כאמור, ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.

11. גביית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח תוספת הבניה לשטח הכללי של תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) תנאי לפיתוח השטחים הפתוחים כאמור הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: גינון ונטיעות, ריצוף,

פירוט ריהוט גן, תכנון שערים, תכנון מערכות השקיה תת קרקעית וכדומה.

- (ב) חומרי הבניה בשטחים אלה יהיו כמפורט להלן:
ריצוף – אבן טיבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש או חאמי.
אסור השימוש באבן גרנולית, אספלט, בטון או אבן נסורה.
ריהוט גן – אבן טבעית מרובעת בעיבוד תלטיש או חאמי ו/או פלדה ו/או פח צבוע ו/או עץ. יתוכנן דגם אחיד לעמודי תאורה, ספסלים ופרגולות.
שערים – יותר שימוש בחומרים קלים (פלדה, פח) כמפורט בנספח מס' 3.
(ג) פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והקמת תשתיות ציבוריות בתוכם, יהיו ע"י עיריית ירושלים ועל חשבונה.

בנין, גדר ומדרגות להריסה:

.13

הבנינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
ראה סעיף 10 (יא) 7 לעיל.

חניה פרטית:

.14

- (א) לא תותר התקנת מקומות חניה בשטח התכנית.
(ב) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב עפ"י התקן שיהיה נהוג לעת מתן היתר הבניה יבוצעו בחניון הציבורי המאושר בתכנית מס' 4765 בתחום חלקות 160, 173 גוש 30048.
(ג) מקומות החניה יוכשרו ויותקנו בפועל בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
(ד) בעלי הקרקע בכל חלקה המיועדת לבניה, בתחום התכנית, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למס' מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן, כאמור בסעיף (ו) להלן. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
(ה) החניון הציבורי יהא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות החזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
(ו) דרישות החניה תקבענה בהתאם לתקן החניה שיהא נהוג לעת מתן היתר הבניה בשטח.

דרכים:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות ומאושרות.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קוים אלכסוניים בטוש ירוק הוא שטח של מידרחוב וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
1. השימושים המותרים בשטח זה הם מעבר להולכי רגל, גינן ופיתוח שטח.
 2. יותר מעבר לרכב שירות עירוני, רכב חירום ורכב בטחון בלבד.
 3. כמו כן יותר מעבר של כלי רכב לצורך פריקה וטעינה של סחורה של בתי המסחר הקיימים אורך המדרחוב כאמור. הסדרי התנועה ושעות הפריקה והטעינה יקבעו ע"י המח' להסדרי תנועה בשלב מתן היתרי הבניה לעבודות הפיתוח ברח' אבן ישראל. הפיכתו של רחוב אבן ישראל למדרחוב תבצע בעיתוי שיקבע ע"י האגף לשרותי הנדסה ובכפוף למציאת חלופות מתאימות לתנועה שיאושרו במח' להסדרי תנועה.
- ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש ירוק הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ד. הרחבת הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- ה. תנאי לפיתוח שטחי הדרכים, המדרחוב והמעברים הציבוריים להולכי רגל יהא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים כאמור, לאישור המח' לשיפור פני העיר. בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, גינן ונטיעות, ריצוף ריהוט גן התקנת מערכת השקייה תת קרקעי וכד'. ראה סעיף 12 (ב) לעיל.
- ו. פיתוח שטחי הדרכים הציבוריות והקמת התשתיות הציבוריות בתוכם יהיו ע"י עיריית ירושלים ועל חשבונה.

הפקעה: 16.

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.

17. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנין המקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו 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 ע"י מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח מקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

יוזם התכנית: עיריית ירושלים
אגף תכנון עיר
כיכר ספרא 1, ירושלים

ט... אדר
מנכ"ל תכנון עיר

המתכנן: י. מולכו אדריכלים בע"מ
רח' רבקה 11 ירושלים.
טל. 6711616 - 02

י. מולכו אדריכלים בע"מ
רח' רבקה 11, ירושלים
טל. 6711616
חתימה

תאריך: 25.3.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית נוס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' _____ ביום _____
סמנכ"ל תכנון
ע"ד הועדה