

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4524

שינוי מס' 35/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1823
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4524, שינוי מס' 35/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1823 (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-4 גליונות נספחי בינוי כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של חתכים אפייניים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של חזיתות אפייניות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
(ד) גליון אחד של עקרונות עיצוב (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- 10.5 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת שבת צדק, שטח בין הרחובות הירקון, ארנון, אגריפס וניסים בכר. גוש 30044 חלקות 64-91, 69-124, 127-128, 131-132, 157-170, 314, 380, 383, 388, 399.
שטח בין קואורדינטות אורך 132.375-132.550 ובין קואורדינטות רוחב 169.775-169.900.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי לשטח למוסד לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
(ב) שינוי יעוד שטח משטח לבניין ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל.

- (ג) ביטול תחום הריסה (אזור יתר אוכלוסין וצפיפות).
- (ד) קביעת בינוי, הוראות בניה, מס' קומות וקוי בנין מירביים לתוספות בניה לבנינים הקיימים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם.
- (ה) קביעת עקרונות עיצוב ופיתוח.
- (ו) קביעת בנוי קוי בניין מירביים ושטחי בניה מירביים לתוספת קומה מעל גן הילדים הקיים בחלקה מס' 383 בגוש 30044 בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ז) קביעת דרך משולבת מעברים ציבוריים להולכי רגל ושטח עם זכות מעבר לציבור.
- (ח) קביעת חזית מסחרית.
- (ט) קביעת מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- (י) ביטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

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' 1823 והוראות תכנית מס' 4524 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 או הגדלת שטחי בניה, 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, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 3
מיוחד:

- (א)
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- מס' קומות וקווי בנין:
- מס' הקומות המירבי וקוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט, בנספחים מס' 2 ו-3 וכמפורט להלן:
1. קו הבנין המסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום, יהא קו בנין לבנינים בני 3 קומות.
 2. קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום מס' יהא קו בנין לבנינים בני 2 קומות.
 3. קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום יהא קו בנין לבנינים בני קומה אחת בלבד.
 4. חישוב מספר הקומות המירבי ייעשה עפ"י הקבוע בתכנית מתאר 62.
 5. קווי הבנין המסומנים בתשריט, כאמור, הם קווי בנין מירביים ולא ניתן לחרוג מהם, למעט האמור בסעיף 10(ה) להלן.
 6. צורת הגג (גג רעפים או גג שטוח) בכל בניין ובניין תהא כמפורט בנספח מס' 1.
 7. א. תכסית הבניה המירבית בחלקה תהיה בין 80% ל-100% משטח החלקה. יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירוי בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר. שטח החצר יקבע בהתאם לגודל החלקה כמפורט בסעיף 7ג.
 - ב. במבנים בהם תכסית הבניה הקיימת המקורית עולה על המותר בקומה, כפי שנקבע בסעיף 7ג. להלן חלות ההוראות הבאות:
 - 1) אין חובה ליצור חצר בקומת הקרקע כאמור בסעיף א. לעיל.
 - 2) בקומה השניה תמומש רק יתרת זכויות הבניה.
 - ג. אחוזי בניה מירביים:
 - 1) אחוזי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

שטח חלקה (במ"ר)	גודל חצר באחוזים משטח החלקה	תכנית בניה מירבית בקומה באחוזים	אחוזי הבניה בשתי קומות
עד - 45	0	100	200
46 - 60	10	90	170
61 - 70	15	85	160
71 ומעלה	20	80	150

(2) אחוזי הבניה המירביים בחלקות שלאורך רח' אגריפס יהיו כמפורט להלן:

שטח חלקה (במ"ר)	גודל חצר באחוזים משטח החלקה	תכנית בניה מירבית בקומה באחוזים	אחוזי הבניה בשלוש קומות
עד - 45	0	100	300
46 - 60	10	90	255
61 - 70	15	85	240
71 ומעלה	20	80	225

(ב) גגות רעפים וגובה בניה מירבי:

1. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים אך ורק בבניינים המפורטים בנספח מס' 1. לשטח באוגיז גר
2. שיפוע גג הרעפים לא יהיה גדול מ-30 מעלות.
3. בבניינים בהם ניתן לנצל את חלל גג הרעפים גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני מישור התקרה העליונה ובהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3.
4. בכל בנין שבו מותרת בנית גג רעפים יהיו לפחות שני שיפועי גגות.
5. גובה קומה חדשה שתבנה ע"פי תכנית זו לא יעלה על 2.80 מ' מפני הרצפה ועד פני התקרה בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3.
6. בשטחים בהם תותר תוספת אגף בחזית בניין קיים, גובה תוספת הבניה לא יעלה על גובה רצפת הקומה הבניין המקורי, שבצמוד אליו מותרת תוספת הבניה, כאמור.

7. על גג שטוח של תוספות הבניה המוצעות, כאמור, תותר בניית מרפסות תקינות עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת דיירי הדירות הצמודות להן.

8. פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק בצורה ובמידות המירביות המפורטות בנספח מס' 4.

9. גגות רעפים יבנו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח כמפורט בנספח מס' 4. אופיים וכיוונם כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) מס' יחידות דיור:

תותר תוספת יחידות דיור חדשות בשטח התכנית בתנאי שגודלה של יחידה חדשה לא יפחת מ-75 מ"ר.

(ד) שטחי בניה מירביים:

מודגש בזאת כי שטחי הבניה המירביים בכל חלקה הם פועל יוצא של מגבלות והוראות הבנוי המפורטות בתכנית זו והם כוללים את כל השטחים העקריים ושטחי השרות בהתאם לתקנות (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהתרים התשנ"ב - 1992).

(ה) מרפסות ומדרגות חיצוניות:

1. תותר בניית מרפסות זיזיות ומדרגות חיצוניות בתנאים הבאים:
א. המרפסות והמדרגות החיצוניות תיבנינה בהתאם למפורט בנספח מס' 4.

ב. המרפסות והמדרגות הזיזיות לא תבלוטנה יותר מאשר 1.5 מטר מעבר לקווי הבנין המסומנים בתשריט.

ג. תיאסר בניית מרפסות זיזיות מעל שבילי הולכי רגל.

ד. תיאסר הקמת מדרגות חיצוניות שגובהן עולה על קומה אחת מפני הקרקע שמהן מתחיל מהלך המדרגות.

2. תותר סגירת מרפסות בתנאים הבאים:

א. הסגירה תבוצע בזכוכית בלבד במסגרות ברזל, עץ או אלומיניום צבוע, בהתאם למפורט בנספח מס' 4. יאסר שימוש באלומיניום טבעי או מגלוון.

ב. הגנות במרפסות זיזיות עליונות
יבנו מזכוכית, אלומיניום צבוע,
בטון או ציפוי בפח נחושת בלבד.

ג. יאסר השימוש באזבסט, פח גלי
ואלומיניום טבעי או מגולוון,
בהתאם למפורט בנספח מס' 4.

(ו) הוראות בניה:

1. כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו
חייבת להעשות בהתאמה לאופי הבניה
המקורי הקיים בשכונה ברחוב ובבנין
הקיים בחלקה ובהתאם לנספחי הבינוי.

2. למימוש הוראה זו יש לצרף לכל בקשה
להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של
החלקה אשר תכלול את כל המבנים
הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי
צבע של חזיתות הבנין הקיים במגרש,
צורת הגדרות, השערים, הסורגים
והעצים, חזיתות של שני הבנינים
הגובלים בחלקה נשוא הבקשה מכל צד
וגדרותיהם בחזית הרחוב.
הבקשה להיתר בניה תכלול תכניות
קומה, חזיתות וחתכים בק.מ. 1:100.
תכנית הבינוי תאפשר ביצוע בו זמני
של התוספות המוצעות כלל גמר נאות
של מעטפת הבנין.

3. הוראות לבניה באבן:

(א) תוספות בניה לבנינים קיימים ובניה
חדשה וכל קיר אחר הגובל בשטח
המיועד לצרכי ציבור ייבנו ויצופו
באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו
סוג אבן הבנין המקורי.

(ב) סיתות האבן יהיה דומה לקיים
(טובזה, תלטיש, חמי או מוטבה).

(ג) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות)
אסורה.

(ד) הצלע הקצרה באבני הפינה תהיה באורך
של 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה
בערך כפולה של הצלע הקצרה.

(ה) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה
ומשקוף.

(ו) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת
או באבני משקוף אנכיות או בקשת
במספר אבנים.

- (ז) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (ח) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
- (ט) אבן הקודקוד (קופינג) בגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות בסיתות זהה לסיתות הגדר או בסיתות מוטבה.
- (י) בתוספות לבנינים קיימים יהיה הכיחול בגוון הקיים, אלא אם כן נעשה כיחול חדש למבנה כולו.
- (יא) קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם יבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (יב) מבנים שאינם מאבן ושאינם מיועדים להריסה יצופו באבן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4. גדרות ומעקות:
גדרות חדשות תבנינה מאבן, ברזל עץ או גדרות חיות. ייאסר השימוש בגדרות רשת, תייל, בטון חשוף, בלוקים חשופים ואבן פראית, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 4.
5. פתחים ושערים:
(א) קמרונות דלתות וחלונות ושערים אופייניים הינם לשימור.
(ב) הסורגים יבוצעו מברזל ויהיו דומים בעיצובם לסורגים האופייניים לשכונה וכמפורט בנספח מס' 4.
(ג) הדלתות והמעקות יבוצעו מעץ או ברזל בלבד. החלונות יבוצעו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע. יאסר שימוש באלומיניום טבעי או מגולוון.
6. מרזבים וצינורות ניקוז מי גשם:
מרזבים וצינורות ניקוז מי גשם ניתן להתקין בתוך הקירות או בחוץ בצמוד לחזיתות הצדדיות של הבנין ובתנאי שצינורות המרזב יותקנו לכל אורך קיר המבנה עד למפלס פני הקרקע. המרזבים יהיו מפח מגולוון, מפח אבץ, מפח נחושת צינורות הניקוז יהיו או ברזל צבוע.

7. קולטי שמש על הגג:
- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.
- (ג) הפתרון התכנוני יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 4 ויהיה טעון אישור מהנדס העיר.
8. אנטנות רדיו וטלוויזיה:
בכל בנין או קבוצת בנינים תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא כמפוהט בנספח מס' 4.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם הג"א.
 2. תיאום עם אגף התברואה
 3. במקרים בהם קיימים מבנים החורגים מגבולות החלקה והנמצאים על תואי דרכים או שבילים או שטח פתוח ציבורי, יש להרסם ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת תוספות הבניה ו/או המבנים ו/או המדרגות ו/או הגדרות החורגים מאופי הבניה המסורתית והמותחמים בתשריט בקו צהוב, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 5. תיאום עם מח' הגננות בנושאים הבאים:
 - א. הנחיות בדבר עצים לעקירה בשטח החלקה.
 - ב. פיתוח צמחיה קשיחה, ריצוף לאורך השבילים ומיקום ריהוט גן באישור מחלקת הגננות.
 - ג. תכניות השקיה יועברו לאישור נציבות המים. אחזקת המים תשולם ע"י מגיש התכנית.
 - ד. בשנה הראשונה יתחזק השטח ע"י מגיש התכנית.

ה. חלקה 145 תפוח ותתוחזק ע"י בעלי החלקה כולל הוצאות צריכת המים. לשם ביצוע האמור לעיל יוזמן מונה מים בנפרד לחלקה 145.

6. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר שילוט ובדבר סילוק עודפי עפר.

7. לא ינתן היתר בניה לבנית תוספת בחלקה אלא אם היתר הבניה יכלול בניה ו/או שיפוץ של כל הדירות הקיימות באותה חלקה כך שתעמודנה בתנאים הבאים: הדירות מחוברות למערכות החשמל, המים, הניקוז והביוב העירונית. חדרי המגורים יהיו עם חלון או תלונות הפונים אל אוויר החוץ ושטחם הכולל לא יפחת מ- 8% משטח רצפת החדר. חדרי השירותים והרחצה, מטבחים ומטבחונים יהיו צמודים לחלל המגורים והכניסה אליהם תהיה ישירות מחלל המגורים.

8. הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת נטיעות ריצוף וכיוצ"ב. פיתוח השטח יבוצע עם גמר עבודות הבניה ויהא תנאי לקבלת תעודת גמר לבנין.

9. לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא אם כן עורך הבקשה הינו אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.

10. א. תנאי למתן היתר בניה במקרים בהם קיימים מבנים החורגים מגבולות החלקה והנמצאים גם על תואי דרכים או שבילים או שטח פתוח צבורי הוא הריסתם על ידי מגישי הבקשה להיתר.
ב. למרות האמור לעיל, מרפסות המהוות חלק מהבנין המקורי ובנויות מעל שטחים ציבוריים לא תהרסנה.
ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבניה המסורתית שעל פי הוראות התכנית על ידי התאמתן לכל ההוראות שנקבעו בתכנית.

(ח) חזית מסחרית:

1. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
2. השימושים המותרים הם על פי תכנית המתאר למעט השימושים המפורטים להלן:
 - אולמות שמחות ובידור, מוסכים,
 - מקום למכירת כלי רכב, השכרתם ו/או תווך מכוניות.
 - בתי מלאכה - מסגריות נגריות וכו'.
3. הכניסה לחנויות תהא מחזית רח' אגריפס בלבד. לא תותרנה כניסות אחרות.
4. השימושים המסחריים יותרו במפלס רחוב אגריפס בלבד.
5. תנאי למתן רשיון עסק בחזית מסחרית לאורך רחוב אגריפס הוא תאום ואישור האגף לאיכות הסביבה.
6. שילוט - לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980 ובהתאם למפורט בנספח מס' 4. 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: עץ, ברזל, נחושת או פליז, או אותיות נאון צבעוני.
 - 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 מטר ממפלס המדרכה שמתחת לשלט.

ה. תאורת השלטים תהיה בנוורות קטנות שאינן ניאון. תותר התקנת תאורה המרוחקת ממישור היקר ע"י פנס בסגנון מסורתי התלוי על זרוע מברזל שלא יבלוט יותר מ- 60 ס"מ ממישור הקיר וקוטר הפנס לא יעלה על 40 ס"מ.

7. חלונות ראווה - יותקנו אך ורק בתוך הפתח, לא יבלטו ממישור פני הקיר ולא יכסו כל חלק ממשקוף האבן של הפתח הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הסרת שילוט וחלונות ראווה קיימים אשר אינם תואמים את האמור לעיל. מיקום השלטים בחזיתות מסחריות וצורת חלונות הראווה למסחר וכן תאורתם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה. 8. סוככים - יותקנו אך ורק בתוך הפתחים המקוריים ולא יבלטו יותר מ- 60 ס"מ מפני הקיר.

9. חלונות ראווה חדשים - בחזית מסחרית שהפתחים הקיימים אינם מתאימים לשימוש מסחרי תותר הגדלת הפתחים לרוחב מקסימלי של 2.00 מטר, בתנאי שגובה חלון הראווה לא יעלה מעל תקרת קומת הקרקע, תוך שמירת סגנון הבניה של הפתחים הקיימים (בהתאם למפורט בנספח מס' 4).

יותר איחוד חלקות בשטח התכנית ללא צורך באישור תכנית מפורטת.

(ט)

(י) תיאסר חלוקת חלקות.

(יא) ראה סעיפים 14, 15 ו-16 להלן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) בשטח זה קיים בית כנסת.

11. שטח למוסד:

(ב) לא תותר כל תוספת בנייה בשטח.

(ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. שטח פתוח ציבורי:

(ב) השטחים הפתוחים הציבוריים (למעט חלקה מס' 145) יפותחו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ויתחזקו על ידם בשנה הראשונה בתיאום ובפיקוח אגף הגננות בעיריית ירושלים.

(ג) תנאי למתן היתר לפיתוח השטחים, כאמור, הוא הגשת תכניות פיתוח לאישור אגף הגננות בעיריית ירושלים בתכלולנה את האלמנטים הבאים:

1. גינון
 2. מערכת השקייה בתיאום עם נציבות המים.
 3. ריהוט גן (ספסלים, מתקני אשפה, משחקים וכו').
 4. פרטי פיתוח כמו תכנון גישה לעגלות ילדים ונכים, מעקות אחיזה או בטיחות, תאורה וכו'.
- (ד) השטח הפתוח הציבורי בחלקה 145 יפותח ויתחזק בשנה הראשונה ע"י בעלי המקרקעין בחלקה ועל חשבונם בכפוף לאמור בסעיף (ג) לעיל.

13. שטח לבניין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניין ציבורי ותלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 1823 לגבי שטח לבניין ציבורי וכן ההוראות הבאות:

- (א) בשטח קיים גן ילדים.
- (ב) תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים בהתאם לנספח מס' 1, 2 ו-3 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום. יעוד הקומה השניה יהיה מעון, גן ילדים או מרכז לגיל הרך.
- (ג) סה"כ שטחי הבניה המותרים בשטח הם 1,100 מ"ר והם כוללים את כל השטחים העקריים ושטחי השרות בהתאם לתקנות (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים התשנ"ב - 1992).
- (ד) לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- (ה) תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

14. בנין גדר ומדרגות להריסה:

(א) הבנינים הגדרות והמדרגות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

(ב) ראה סעיפים 10(ז) 3, 4 לעיל.

15. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים בטוש ירוק הוא דרך משולבת וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. השטח ישמש במשולב לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, גינון וחניה.

2. הדרכים תרוצפנה באבנים משתלבות או באבן טבעית.

3. התכנון המפורט של הדרכים יתואם ויאושר ע"י אגף הדרכים, האגף להסדרי תנועה ומח' הגננות ותנאי לביצוען הוא מתן היתר כמשמעותו בחוק.

(ג) השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. התכנון המפורט של שטחים אלה יתואם ויאושר ע"י מח' הגננות ויכלול תכנון גישה לעגלות ילדים ונכים, ריהוט גן, מעקות אחיזה או בטיחות, תאורה ופרטי פיתוח אחרים.

16. חניה: (א) מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים המשולבות.

(ב) בעלי חלקה שבה מבוקשת תוספת בנייה בשטח של 50.0 מ' ומעלה, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון ציבורי סמוך, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים, עפ"י התקן, עבור תוספת הבנייה שתוקם בשטח החלקה, כאמור. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבנייה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור בניינים חדשים בשטח התכנית יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתם של הבניינים, או בד בבד עם הקמתם בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

במידה ולא ניתן יהיה להסדיר בתוך גבולות החלקות מקומות חניה בהתאם לתקן ישלמו בעלי החלקות לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון ציבורי סמוך בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים ע"פי התקן עבור הבניינים שיוקמו בחלקות הבניה, כאמור. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

לא תוקם תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית אלא בכפוף לאישור מוקדם של המחלקה לשיפור פני העיר בדבר רעש ומיטרדים שעלולים להגרם ובאישור חברת החשמל. תנאי זה יהא תנאי מתנאי היתר הבניה של הקמת תחנת טרנספורמציה או הגנרטור. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

17. תחנת
טרנספורמציה:

18. היטל השבחה: (א)

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויעוברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

19. הפקעה:

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.

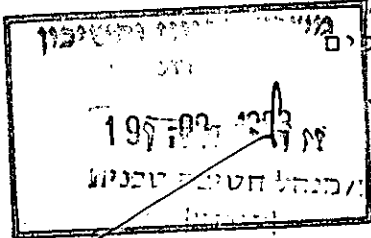
20. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המקנים 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
באותו שטח, ולצורך זה ינתן 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.

חתימות:



עיריית ירושלים

מגיש התכנית:

משרד השיכון

המתכנן:

בני ראובן לוי
אדריכל ומתכנן ערים
רח' ניכני 2, ירושלים
טלפון: 639655

93 סכמגכ

תאריך:

