

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4579

שינוי 1/93 לתכנית 1006

שינוי מס' 38/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית המתאר המקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4579 שינוי מס' 38/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 1/93 לתכנית 1006 (להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 18 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ושני נספחים כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 1 - נספח מחייב לענין מס' קומות מירבי, גובה הבניה, והוא אינו מחייב לענין העמדת המבנים בחלקה, מלבד הסעיפים בהם ישנה התייחסות מדוייקת בתקנון עצמו);
(ב) חוברת תכנית עקרונות עשוב (להלן: נספח מס' 2 - נספח מחייב).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שם התכנית: כ-13.3 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת נוה שלום.

גוש 30045 (שומא) חלקות:

1 (חלקית), 2, 16, 17, 18, 19, 34, 35, 36, 37, 38,
39, 40, 41, 42, 43, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60,
61, 62, 63, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 225, 226, 227,
229, 232, 233 (חלקית), 240, 241, 242, 243, 244,
245, 249 (חלקית), 252, 253, 255, 256, 257 (חלקית),
258 (חלקית), 259, 262, 264, 265, 267 (חלקית).

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
מודגש בזאת כי אין התכנית קובעת גבולות ושטחי חלקות.

6. מסרת התכנית: (א) ביטול תחום הריסה (שטח עם יתר אוכלוסין וצפיפות)

(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים
מיוחד, לשטח לדרך, לרחוב משולב, למעבר ציבורי
להולכי רגל, לשטח שהתכנית אינה חלה עליו ולשטח
למוסד.

(ג) שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים מיוחד, למעבר
ציבורי להולכי רגל ולמוסד.

(ד) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד,
לדרך, לשטח למוסד.

(ה) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 90% ל- 120% ל- 140%
וכן ל-160% עבור שטחי בניה עיקריים.

(ו) קביעת מספר הקומות המרבי והתרת שמוש בחלל גג
הרעפים למגורים.

(ז) קביעת קווי בנין חדשים.

(ח) קביעת עקרונות עצוב.

(ט) קביעת הוראות בגין מבנים, קירות ועצים לשימור
ומבנים וגדרות להריסה ועצים לשימור.

(י) קביעת הוראות בגין מרפסות זיזיות מעל דרכים
ציבוריות.

(יא) קביעת דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות או

מאושרות, קביעת דרכים, מעברים ציבוריים
להולכי רגל, קביעת דרכים משולבות. קביעת שטח
לחניה ציבורית.

- (יב) בטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.
- (יג) קביעת הוראות בגין שימושים מותרים בדרכים צבוריות.
- (יד) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
- (טו) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- (טז) קביעת הוראות לגבי מוסדות.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4579 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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

בכל מקרה בו קיימת אי-התאמה בין הוראות התוכניות הקיימות להוראותיה של תוכנית 4579 זו, תחולנה הוראותיה של תוכנית 4579 זו.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) שימושים:

9. אזור מגורים מיוחד:

- השימושים המותרים באזור זה הם כדלקמן:
- מגורים, סדנאות לאומנים, אמנים ואדריכלים.
- כל שימוש אחר יותנה באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, לאחר קבלת חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ובתנאי שלא יגרמו מטרדי רעש וזיהום.
- שימושים חורגים הקיימים באזור ואינם נמנים על השימושים המותרים כאמור לעיל, יחויבו לפנות את השטח תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.
- ראה סעיף 10 (ו) להלן לגבי שלטים.

(ב) קווי בניין:

- קווי הבניין לבניינים בני 2 קומות שגובה הקומה השניה אינו עולה על 2.5 מ' עד לתחילת גג הרעפים יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום.
- קווי הבניין לבניינים עד שלוש קומות שגובה הקומה השלישית אינו עולה על 2.50 מ' עד לתחילת גג הרעפים יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
- קוי בנין בין שני מגרשים צמודים יהיו ללא סימון בתשריט.

(ג) מספר קומות וגובה הבניין:

- (1) מספר הקומות המרבי יהיה על פי קווי הבניין המצויינים בתשריט ועל פי המצוין בנספחים מס' 1 ו-2 והוא כולל את קומת גג הרעפים כמסומן בנספחים אלו.
- (2) גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.5 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3.0 מ' בצד הפונה לחצר. (ראה נספח מס' 2 עמוד 3). גובה שיא הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה העליונה (ראה נספח מס' 2 עמ' 3). במידה וישנה נסיגה מקו הבניין יחושב הגובה כאילו הגג נמשך עד קו הבניין המרבי.
- (3) בבניינים המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית, קטן מ-3 מ', תותר בניה עד לגובה מירבי של 5.5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם השטח הציבורי.
- (4) גובה קומה שניה מקורית קיימת ישאר כפי שהוא. בבניינים קיימים בני שתי קומות מקוריות, מותר לבנות את גג הרעפים מחדש ללא הגבלת גובה בתנאי שזווית הגג לא תעלה על 30 מעלות.
- (5) שיפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(6) גובה הקומות המירבי יהיה בהתאם לנספח הבינוי ולמסומן בנספח מס' 2 ובהתאם להוראות סעיף (ב) לעיל.

(7) במקרה שבו ישנה סתירה בין מספר הקומות המצויין בנספח מס' 1 לבין התשריט, יהיה הסימון בתשריט מחייב.

(ד) אחוזי בניה ותכסית:

(1) תכסית הבניה המירבית בכל חלקה ששטחה עולה על 80 מ"ר לא תעלה על 80% משטח החלקה. בחלקות הקטנות מ- 80 מ"ר מותרת תכסית בניה של 100% משטח החלקה.

(2) אחוזי הבניה לשטחי הבניה העקריים המירביים יהיו כדלהלן:

בחלקות:

2, 54, 56, 226, 227, 242, 243,
244, 245, 253

תהיינה זכויות הבניה 120% משטח המגרש.
בחלקות:

38, 39, 40, 41, 42, 43, 57, 60, 62,

תהיינה זכויות הבניה 140% משטח המגרש.
בחלקות:

16, 17, 18, 19, 34, 35, 36, 37, 53, 55,
58, 61, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 225, 229,
232, 240, 241, 252, תהיינה זכויות הבניה
160% משטח המגרש.

(3) אחוזי הבניה לשטחי הבניה העיקריים המירביים

כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת

הבנין מלבד שטחי השרות המפורטים להלן:

- שטחי מרתפים ו/או מחסנים תת-קרקעים אשר
גובהם לא עולה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה
גבוהה ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ביותר
מ- 1.20 מ'),

בורות מים, מרפסות זיז וחללי גג.

- מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתן אינו סגור.

- מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

- תותר תוספת בניית מחסנים / מרתפים בתחום החלקה כולה כל עוד שבנייתם תיעשה בהתאם להוראות האחרות בתקנון.

(4) במקום שיש אי התאמה בין אחוזי הבניה שנקבעו בהוראות התכנית לעיל לבין קוי הבנין, המגבלה הקובעת היא אחוזי הבניה.

10. חזית מסחרית: (א) חזית הבנינים לאורך רחוב ניסים בכר המסומנת בקו

סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:

השימושים המותרים באזור זה יהיו כמפורט להלן:

- חנויות לממכר מזון מוכן ומצרכי מכולת.

- חנויות פרחים.

- חנויות למכשירי כתיבה וצעצועים.

- בתי מרקחת.

- בתי מלאכה לסדנאות לאמנים.

- בתי כנסת קהילתיים ללא מוסדות לימוד.

- מכבסה.

- מספרה.

(ב) חזית הבנינים לאורך רחוב אגריפט המסומנת בקו

סגול היא חזית מסחרית וחלות על חזית זו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, וכן ההוראות הבאות:

השימושים המותרים הם על פי תכנית המתאר למעט

השימושים המפורטים להלן:

- אולמות לעריכת טכסים, אולמות שמחות, מופעי תאטרון, קונצרטים, קולנוע או מופעי בידור אחרים.

- דיסקוטקים

- כלי רכב - מקום למכירתם, השכרתם, ותיווך מכוניות.

- ברזל, גרוטאות ברזל או מתכת - מקום מכירתם או אחסונם.

- מסגרות

- נגרות

(ג) שימוש מסחרי אחר שאינו מותר לפי המפורט לעיל ואינו מהווה מטרה סביבתי, יותר באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית לאחר קבלת חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

(ד) הכניסה לחנויות תהיה מחזית הרחובות אגריפס, ונסים בכר בלבד. לא תותרנה כניסות אחרות.

(ה) השימושים המסחריים יותרו בקומת מפלט הרחוב בלבד. (ז) שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1980. שלטים לעסקים יותקנו באחת הצורות הבאות:

(1) אותיות בודדות מחוברות לקיר בתנאי שגודל כל אות לא יעלה על 25 ס"מ והאותיות תהיינה מאחד החומרים הבאים: עץ, ברזל, נחושת או פליז, או אותיות נאון צבעוני.

(2) אותיות מודבקות על חלון הראווה מבפנים.

(3) שלט במישור חלון הראווה שלא ימלא את חלל הקשת ושלא יסתיר כל פרט אבן של הפתח.

(4) שלט ניצב לקיר בנוסח מסורתי מפה 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.

- (5) תאורת השלטים תהיה בנוורת קטנות שאינן נאון. תותר התקנת תאורה המרוחקת ממישור הקיר על ידי פנס בסגנון מסורתי התלוי על זרוע ברזל שלא יבלוט יותר מ-60 ס"מ ממישור הקיר וקוטר הפנס לא יעלה על 40 ס"מ.
- (ז) חלונות ראווה: (ראה נספח מס' 2 עמ' 6)
- (1) חלונות ראווה יותקנו אך ורק בתוך הפתח ולא יבלטו ממישור פני הקיר. חלונות הראווה לא יכסו כל חלק ממשקוף האבן של הפתח או פרטי אבן וסורג אופייניים הקיימים בפתח.
- (2) תנאי מתנאי מתן היתר בניה הוא הסרת שילוט וחלונות ראווה קיימים אשר אינם תואמים את האמור לעיל.
- (3) מקום השלטים בחזיתות מסחריות וצורת חלונות הראווה למסחר וכן תאורם יהיו חלק בלתי-נפרד מהיתר בניה וכפוף לאמור לעיל.
- (4) בחזית המסחרית ברחוב אגריפס כאשר הפתחים הקיימים אינם מתאימים לשימוש מסחרי תותר הגדלת הפתחים לרוחב מירבי של 2.00 מטרים בתנאי שגובה חלון הראווה לא יעלה מעל תקרת קומת הקרקע, תוך שמירת סגנון הבניה של הפתחים הקיימים. (ראה נספח מס' 2 עמ' 6).
- (ח) סוככים:
- סוככים יותקנו אך ורק בתוך הפתחים המקוריים ולא יבלטו יותר מ-70 ס"מ מפני הקיר.
- (ט) שימושים חורגים שקיימים במקום ואינם נמונים על השימושים המותרים באמור לעיל, יחויבו לפנות את השטח תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו.

11. שטח למוסד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום

הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות

הבאות:

(א) כל הוראות הבינוי החלות על אזור מגורים מיוחד

חלות גם על אזור זה.

(ב) הוראות בנוי בשטח זה הן בהתאם למפורט בנספח

הבנוי (נספחים מס' 1, 2).

(ג) השימושים המותרים יהיו כדלהלן:

בחלקה 54 - בית כנסת.

בחלקה 2 - ישיבה, בית כנסת.

בחלקה 253 - ישיבה, בית כנסת.

(ד) אחוזי הבניה המירביים העיקריים יהיו 120% בכל

חלקה.

(ה) כל שינוי בקווי הבניה, בשטחי הבניה או בשימושים

יותנה בהפקדת תכנית בנין עיר חדשה ולאשור ועדות

התכנון.

(ו) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא

בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,

התש"מ - 1980.

12. שטח שהתכנית השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על

אינה חלה עליו: גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות

עליו.

13. בנין וגדרות (א) כל חלקי הבנין, גדרות, סככות ומחסנים החורגים

מהוראות תכנית מס' 4579 המותחמים בקו צהוב

בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי

הבקשה להיתר לעל חשבונם.

לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או

לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם

שביניהם, מגישי הבקשה להיתר בניה יצרפו להודעה

על התחלת בניה (כמפורט בתקנות) מסמכים המוכיחים

כי המבנים הללו אכן נהרסו.

להריסה:

(ב) באם מבנים אלו הנם בתחום קווי הבניין, ניתן להשתמש בהם אך ורק במידה ויותאמו להוראות שבסעיפים 9 לעיל ו- 15 להלן ולנספחים מס' 1 ו- 2.

14. תנאים למתן (א) הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה לבניה היתר בניה: בקו בנין אפס צדדי ללא צורך בהסכמת השכנים.

(ב) בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום.
(ג) תאום ואישור מחלקת התברואה לכל בקשה להיתר בניה.
(ד) תאום ואישור מפקדת הג"א לכל בקשה לשיפוץ, הרחבת דיור, והיתר בניה.

(ה) בניה קיימת בתחום קווי הבניין, אך איננה עומדת בהוראות התקנון, כמו ציפוי אבן, גודל פתחים וכד', תחויב בתכנון והתאמה מחדש.

(ו) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחי הבנוי. למימוש הוראה זו יש להגיש לכל בקשה להיתר בניה תוכנית מדידה מצבית של המגרש אשר תכיל את כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע של חזיתות הבניינים הקיימים במגרש, צורת הגדרות, שערים, סורגים ועצים, חזיתות של שני הבניינים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה מכל צד כולל גדרותיהם וחזית הרחוב. כן יש להגיש צילומים של פנים הבניין הקיים.

(ז) לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית כללית של החלקה כולה כולל כל הקומות, בקנ"מ 1:100 המראה את הארגון הפנימי של הבניין והתוספות המוצעות. התכנית תאפשר לכל הדירות באותה חלקה להיות תקניות, ותאפשר גמר נאות של מעספת הבניין.

(ח) תנאי מתנאי מתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח בקנה מידה 1:100 הכוללת נטיעות, רצוף וכיו"ב.

- (ט) 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) הקירות והתקרות של כל החדרים יהיו אטומים מפני חדירת מים ומבודדים מבחינה תרמית עפ"י הנדרש בת"י 1045.
 - (2) הדירות תהיינה מחוברות למערכות החשמל, המים, הביוב והניקוז העירוניות.
 - (3) חדרי המגורים יהיו בעלי חלון או חלונות הפונים אל אוויר החוץ ושטחם הכולל לא יפחת מ-8% משטח רצפת החדר.
 - (4) במקרים בהם ישנה תוספת יחידות דיור, לא תהיה מגבלת שטח ליחידות הדיור
 - (5) חדרי השרותים והרחצה, מטבחים ומטבחונים יהיו כמפורט להלן:

הערות	שטח מינימלי במ"ר			שטח דירה
	מטבח ומטבחונים	ח. רחצה	ח. שירותים	
*כולל מקלחת, אסלה כיור רחצה והתקן לחימום מים, וכן אוורור.	3.50**	-	2.50 *	35 מ"ר או פחות
*אם צמוד לח. רחצה יכלול אסלה. אם לא צמוד לח. רחצה יכלול אסלה, כיור וברז.	7.0***	2.70**	90* ס"מ רוחב מזערי.	גדול מ- 36 מ"ר
**כולל מקלחת, כיור רחצה והתקן לחימום מים.	מזערי	מזערי	1.10 מ' אורך מזערי.	
***כולל כיור וברז מים ואוורור ע"י חלון.	1.90 מ')	1.55 מ')		

הערה: השטחים המפורטים לעיל נוגעים רק לחצר השרותים, מטבח וכד', העיקרי בדירה. ניתן לבצע חדרי שרותים נוספים במידות קטנות יותר.

(י) בחלקות בהן קיימת סתירה בין תוכנית מדידה של מודד ותוכנית בנוי ערים זו, תיושב סוגיה זו על ידי מחלקת המדידות.

(יא) שלבי בצוע - כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח על ידי קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חמרי הבניה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר הבניה הוראות לפנוי ונקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבניה.

15. פרטי בנין ועקרונות עיצוב:

(א) כל הקירות החצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. הבניה תהיה באבן בגוון ובסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי, מוטבה או מוסמסם). ראה נספח מס' 2 עמ' 1.

(ב) אבני הפינה תהיינה באורך 15 ס"מ לפחות בצלען הקצרה והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה. ראה נספח מס' 2 עמ' 13.

(ג) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות ארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות. ראה נספח מס' 2 עמ' 1, 12, ו-13.

(ד) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת (קמורה או שטוחה) במספר אבנים לא זוגי. ראה נספח מס' 2 עמ' 12.

(ה) הגדר תיבנה מאבן באופי הגדרות או הבנין הקיימים, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנה בחלקה, (טובזה, חמי או תלטיש).

הגדר תבוצע לפי ההוראות בנספח מס' 2 עמ' 4. גובה הגדר יהיה בין 7-9 נדבכי אבן. (ממוצע גובה שורת אבן 25 ס"מ).

- (ו) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה, ניתן בגדרות (לא במעקות) במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון מעוגל מוחלק או באבן בשיפוע, כמופיע בנספח מס' 2 עמ' 4 ו-13.
- (ז) סגירת מרפסת תותר בברזל וזכוכית בלבד כמופיע בנספח מס' 2 עמ' 7.
- (ח) כל כיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה. (לא יהיה כיחול מסמר). במקרה של תוספת בניה ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- (ט) גגות הקומה העליונה יהיו גגות רעפי חרס בלבד ללא ארגזי רוח. אופיים וכיוונם לפי נספחים מס' 1 ו-2 עמ' 3 ו-8.
- (י) מרפסות גג שטוחות תהיינה מרוצפות. שטחן לא יעלה על 30% משטח הגגות הכללי. בחלקות מס' 53, 225, 229, 232, 240, ו-241 תותר מרפסת גג בכל השטח בין קו הבנין המסומן בקו נקודתיים לבין קו הבנין המסומן בקו שלוש נקודות.
- ראה נספח מס' 2 עמ' 7 לגבי פירוט מרפסות אלה.
- (יא) פתחים יהיו ביחסים אנכים. היחס בין רוחב לגובה לא יעלה על 2/3. ראה נספח מס' 2 עמ' 5.
- (יב) כוון גגות הרעפים ברחוב אילת, בחלקות 73, 74, 75, 37, 43, 71, יהיה בשפוע לכוון הרחוב. בחלקה 41 ישומר כוון הגמלון הקיים.
- (יג) חזיתות אבן ופתחים בבניה המקורית הפונים לרחוב או לשטח הצבורי הנם לשמור. השינוי היחידי המותר בהם הוא:
- הפיכת חלון לדלת.
 - תוספת פתחים בהתאם לעקרונות העצוב כמופיע בנספח מס' 2.
 - הזזת פתחים בהתאם לעקרונות העצוב בנספח מס' 2.

(יד) קמרונות תקרה מקוריים הנם לשמור.

(טו) בקירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם

נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין המצרני להם
ייבנה קיר הגמלון בגמר אבן לפחות בפינות והשאר
באבן או בטיח מסותת או מותז צבוע בגוון האבן,
הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 2 עמ' 14.

(טז) מרזבים וצינורות ניקוז:

המזחלות תהיינה מפח מגולבן, מפת אבץ או מפח
נחושת. המרזבים יהיו מברזל צבוע (לא מ-P.V.C).
ראה נספח מס' 2 עמ' 1 ו-8.

(יז) סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:

הסורגים יהיו דומים בעצובם לסורגים האופייניים
לשכונה כמפורט בנספח מס' 2 עמ' 5.
הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל (צבועים - לא
מצופים בפלסטיק) בלבד.

החלונות יעשו מעץ, מברזל או מאלומיניום צבוע
בתנור. לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או
אנודייז. ראה נספח מס' 2 עמ' 5.

(יח) תותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.2 מ'
באופי הבניה הקיים אך לא כהמשך לגג שטוח ולא מעל
לשטח ציבורי. ראה נספח מס' 2 עמ' 13.

(יט) יותר בצוע "קוקיות" או חלונות בגג הרעפים אך לא
ביותר מ- 30% מאורך החזית. ראה נספח מס' 2
עמ' 3.

(כ) ארונות תשתית של חברת החשמל, בזק, ועיריית
ירושלים יושקעו בתוך קירות הבניינים או בתוך
גדרות.

(כא) התקנת שלטים תותר בהתאם להנחיות בסעיף 10 (ו)
לעיל.

(כב) קירות תמך יבנו באבן דוגמת הקירות התומכים
הקיימים באזור.

(כג) הקמת כל ארובה במסעדה או במאפיה תחייב אישור
מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

(כד) תוספת קומות מעל בנייני אבן מקוריים ברחוב
אגריפס תיבנה לכל אורך החזית הקיימת.

16. חניה :

- (א) מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים המשולבות.
(ב) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור בניינים חדשים ו/או דירות חדשות בשטח התכנית, יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתם של הבניינים, או בד בבד עם הקמתם בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
במידה ויקבע ע"י מח' הסדרי תנועה בעיריית ירושלים כי לא ניתן להסדיר בתוך גבולות החלקות מקומות חניה בהתאם לתקן לא ישלמו בעלי החלקות לעיריית ירושלים את הסכומים שנקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חניה חלופיים.

17. עצים לשימור : עצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם, אלא באשור המחלקה לשפור פני העיר באם יוכח כי מצבם הפיזי לא מאפשר שמורם.

18. דרכים:

- תואי הדרכים זרוחבן יהיו כמצויין בתשריט:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.
(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול עם קוויים אלכסוניים ירוקים לסירוגין הן דרכים משולבות, ויבוצעו בהתאם להנחיות משרד התחבורה, וחלות עליהן ההוראות הבאות:
- הדרך תרוצף תוך סימון מקומות החניה בסוגי ריצוף שונים.
- בתכנון הדרך יש לדאוג למספר מירבי של מקומות חניה עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
- לא תהיה זיקה פרטית למקומות חניה שבתחום הדרכים.
- תותר הקמת מקלטים ציבוריים מתחת לדרכים אלו.
(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרך.

- (ה) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים
והאגף להסדרי תנועה.
- (ו) תכנית הבינוי והפיתוח אינה משמשת כמסמך מחייב
(לענין זה) אלא להמחשה בלבד. הדרכים יבוצעו עפ"י
תכנון מפורט, אשר יאושר ע"י מחלקת הסדרי התנועה
ודרכים ויכלול פרוט כבישים, מדרכות, חניות וכו'.
- (ז) עצי האולמס המצויים בשטחים הציבוריים יוחלפו
בעצים בוגרים עפ"י אישור מחלקת הגנות.
מערכת ההשקיה תהיה במערכת טפטוף תת-קרקעית.
(ח) בחלקה מס' 257 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה
תת-קרקעית באישור חברת החשמל והועדה המקומית.
(ט) ברחובות המשולבים תימנע תנועה עוברת עפ"י הסדרים
שיקבעו בהתאם עם מחלקת הדרכים בעיריה.

19. הפקעה:
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.

20. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן
היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין
הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של
הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון,
ראה סעיף 18 ח' לעיל.

21. אנטנת סלויזיה ורדיו:
בכל חלקה תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר
הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. 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 לדודי שמש בתנאי שיהיו
צמודים לגג המשופע (ללא דוודים חיצוניים) - ראה
נספח 2 עמ' 10 ועמ' 11.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היסל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

24. תשתית: 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, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע 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 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. 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:

מגיש התכנית: עיריית ירושלים
ככר ספרא 1, ירושלים
טלפון: 02-6297777

עיריית ירושלים
האגף לתכנון העיר
מנהל המח' לתכנון עיר
תאריך 17.11.98

המתכנן:

גוגנהיים/בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טלפון: 02-5610103, פקס: 02-5664926

מס' 15/11/98

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4579
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1448 ביום 18.6.98
סמנכ"ל תכנון
הג'ר הרעדה

ספטמבר 1998