



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3833

שנוי מס' 42/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3833 שנוי מס' 42/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 21 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-12 דפי הוראות בניה (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-14.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת "אהל משה", השטח בין הרחובות: אגריפס, תבור, רפאל עזרא ומזכרת משה.  
גוש 30046  
חלקות: 50 עד 57 ועד בכלל, 59 עד 115 ועד בכלל, 168, 174, 175, 176/15, 186, עד 192 ועד בכלל, 194, 196, 200, 206.  
חלקי חלקות: 135, 136, 185, 195.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת והתכנית:

(א) שינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ע"י שינוי יעוד שטח מאזור OVERCROWDED AND CONGESTED AREA (יתר אוכלוסיו וצפיפות) לאזור מגורים מיוחד, שטח למוסד, דרך משולבת, שטח לבניני צבד, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-90% לעד 200% בתוך השכונה ולעד 300% לאורך רח' אגריפס.  
(ג) קביעת הוראות לשיקום ושימור לרבות קביעת הוראות בינוי ועיצוב בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת חזיתות לשימור.

(ה) קביעת חזית מסחרית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 3833 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 אחוזי 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 ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסרוגיון הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

(א) מספר הקומות וגובה הבנין

- 1) מספר הקומות המירבי בכל בנין למעט לאורך רח' אגריפס לא יעלה על שתי קומות מגורים ומעליהן גג רעפים. ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים למטרות מגורים.
- 2) לאורך רחוב אגריפס מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות ומעליהן גג רעפים.
- 3) גובה קומה חדשה שתבנה על פי תכנית זו לא יעלה על 2.75 מטר מפני רצפה ועד פני תקרה, הכל כמפורט בעמ' 1 ו-3 בנספח הבנוי.
- 4) הבקשה להיתר בניה תכלול צילומים של חזיתות הבנינים בשתי החלקות המצרניות מכל צד של החלקה נשוא הבקשה להיתר, וכן את החזית המוצעת על רקע ארבע החזיתות הנ"ל.
- 5) גובה בנין חדש לא יעלה על 6.9 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים

למעט ברחוב אגריפס בו גובה בנין חדש לא יעלה על 9.5 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למדלפות גג הרעפים כמפורט בעמ' 2 בנספח הבינוי.

(6) הגגות יהיו מדעפי חמדה אדומים. שפוע גג הרעפים יהיה בין 22-30 מעלות בהתאם למפורט בעמ' 1 בנספח הבינוי.

(7) גובה דום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מטר מפני מישור התקרה העליונה ובהתאם למפורט בעמ' 1 בנספח הבינוי.

(8) בכל בנין יהיו לפחות שני שפועי גגות.

(9) פתחים בגג רעפים יותרו אך ורק בצורה,

במספר ובמידות המירביות המפורטות בעמ' 4 בנספח הבינוי.

#### (ב) קווי הבנין:

(1) קוי הבנין יכול שיהיה אפס בהתאם לאפשרויות הפיזיות במגרש וכפוף לאמור בסעיף (ג) להלן.

(2) בחלקות בהן סומנו קוי בנין בתשריט, קוי

בנין אלה מחייבים ולא ניתן לחרוג מהם.

(3) מקום שלא נקבע בתשריט קוי הבנין, יקבע קוי

בנין בהתאם להוראות התכנית ונספח הבינוי.

#### (ג) תכנית הבניה המירבית:

(1) תכנית הבניה המירבית בחלקה תהיה בין 80%

ל-100% משטח החלקה כמפורט בסעיף 10 (ד)

להלן. יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירוי

בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר. שטח החצר

יקבע בהתאם לגודל החלקה כמפורט בסעיף 10  
(ד). מיקומה של החצר יכול להיות באחת  
מהאפשרויות המפורטות בעמ' 5 בנספח  
הבינוי.

(2) לא תותר חלוקת חלקות למגרשים אשר שטחם  
קטן מ-50 מ"ר. בכל מקרה גודל החצר הנדרשת  
בכל מגרש חדש לא יפחת מ-20% משטח המגרש  
החדש ולא כמפורט בטבלה שלהלן.

(3) במבנים בהם תכנית הבניה הקיימת המקורית  
עולה על המותר בקומה, כפי שנקבע בסעיף 10  
(ד) להלן, חלות ההוראות הבאות:  
(א) אין חובה ליצור חצר בקומת הקרקע כאמור  
בסעיף 1) לעיל.

(ב) בקומה השניה תמומש רק יתרת זכויות  
הבניה.

(ד) אחוזי בניה מירבניים:

1) אחוזי הבניה המירבניים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

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

\* - בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלק גג הרעפים למגורים.

\*\* - מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי.  
- ראה סעיף 10 (ג) 3 לעיל.

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

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

\* בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלק גג הרעפים למגורים.

\*\* מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי.

(ה) מודגש בזאת כי יתרת זכויות הבניה מעבר ל-90% המותרים על פי תכנית המתאר אינו מהוות זכויות בניה מוקנות ותאושרנה רק לאחר שתבדק הבקשה להיתר על ידי אגף הרישוי וימצא שבנוסף להתאמתה להוראות תכנית זו אין בה משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות תכנוניות אחרות כלשהו.

(ו) סה"כ אחוזי הבניה המפורטים בסעיפים 1, 2, לעיל כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבנין (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדרי הסקה, מקלטים חדרי מדרגות וכיו"ב) למעט מרתפיים תת כרקעיים קיימים שאינם משמשים למגורים.

(ז) סה"כ אחוזי הבניה המפורטים בסעיפים 1, 2, לעיל יחושבו משטח המגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.

(ח) ראה סעיפים 11, 15, 16 ו-17 להלן.

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. השימושים המותרים הם על פי תכנית המתאר למעט השימושים המפורטים להלן:

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

- דיסקוטקים.

#### 11. חזית מסחרית:

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

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

- מסגרות.

- נגרות.

(א) הכניסה לחנויות תהא מחזית הרחוב בלבד.  
לא תותרנה כניסות אחוריות.

(ב) השימושים המסחריים יותרו בקומת מפלס  
הרחוב בלבד.

(ג) שילוט:

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

שלטים לעסקים יותקנו באחת מהצורות  
הבאות:

1) 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.

2) אותיות מודבקות על חלון הראווה  
מבפנים.

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



4) שלט ניצב לקיר בנוסח מסורתי מפח או עץ תלוך 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 בנורות קטנות שאינן ניאון. תותר התקנת תאורה המרוחקת ממישור 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.

(ד) חלונות ראווה:

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 דלעיל.

3) מיקום השלטים בחזיתות מסחריות וצורת חלונות הראווה למסחר וכן תאורתם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה וכפוף לאמור בסעיף (ג) לעיל.

4) חלונות הראווה יהיו באופי החלונות הקיימים בשכונה, הכל בהתאם למפורט בעמ' 6 בנספח הבינוי.

(ה) סוככים:

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

(ו) 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 הקרע, תוך שמירת סגנון הבניה של הפתחים הקיימים (בהתאם למפורט בעמ' 6 בנספח הבנוי).

12. שטח פתוח

ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. שטח לבניני

ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור ובהוראות הבאות:

(א) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ואשר תקבע את השימוש בשטח.

(ב) למרות האמור לעיל, הבנינים בהם קיימות גם דירות מגורים, הרחבת הדירות תעשה בכפוף להוראות ולתנאים של תכנית זו ללא חובת אישור תכנית מפורטת.

(ג) הוראות הבינוי וסגנון הבניה יהיו

בהתאם למפורט בנספח הבינוני.

14. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ואשר תקבע את השימוש בשטח.

(ב) למרות האמור לעיל הבנינים בהם קיימות גם דירות מגורים, הרחבת הדירות תעשה בכפוף להוראות ולתנאים של תכנית זו ללא חובת אישור תכנית מפורטת.

(ג) כל בניה תהא פועל יוצא של האפשרויות הפיזיות בחלקה ובלבד שתתאים להוראות תכנית זו.

(ד) הוראות בנוי בשטח זה הן בהתאם למפורט בנספח הבינוני.

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

(ו) ראה סעיפים 15, 16 ו-17 להלן.

15. הוראות בדבר

שמור:

כל שטח התכנית מיועד לשמור וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) חזיתות ושערים לשימור: חזיתות המבנים והשערים המסומנות בקו אדום בתשריט הם חזיתות ושערים לשימור. לא יותרו שינויים או הריסה בחזיתות ושערים אלה. במקרה שהמצב הקונסטרוקטיבי של

חזית או שער לשימור מחייב הריסה אם יבנו מחדש עם האבנים המקוריות ובהתאם לצורה ולפרטים הקודמים. שיפוצם יהיה בהתאם לאופי המקורי המוגדר בנספח הבינוי.

במידה ונבנתה בחזיתות בניה שאינה תואמת את מאפייני הבניה המקורית, כפי שנקבעו בנספח הבינוי, יש להתאים את החזית להוראות המפורטות בתכנית זו כתנאי למתן היתר בניה.

(ב) השלמת בניה במבנים בעלי חזיתות לשימור:

תוספת קומות במבנים בעלי חזיתות לשימור תיבנה לכל אורכו של קו הבנין המחייב. גובה תוספת הקומות יהיה כמפורט בעמ' 3 בנספח הבינוי.

(ג) גדרות, בורות מים, ריצוף מקורי ועצים:

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

(א) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת

להיעשות בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, ברחוב ובבנין הקיים בחלקה ובהתאם לנספח הבינוי.

(ב) למימוש הוראה זו יש להגיש במצורף לכל בקשה

להיתר בניה, תכנית מדידה מצבית של המגרש אשר תכיל 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 וחזית

16. הוראות בניה:

הרחוב.

(ג) אסורה בניה על עמודים. קונטור הבניה של הקומה השניה לא יבלוט מהקונטור של הקומה הראשונה.

(ד) חומר הבניה:

1) תוספות בניה לבנינים קיימים תבנה מאבן מאותו סוג, גוון, וסיתות אבן של הבנין המקורי.  
בנינים חדשים יבנו מאבן מסותתת "תלטיש" או "חאמי".  
אסורה בניה מאבן לקט או אבן נסורה חלקה ללא סיתות.

(2) הוראות בניה באבן:

- א. פינות הבנין ייבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ והצלע הארוכה יתהיה כפולה של הצלע הקצרה. כמפורט בעמ' 7 בנספח הבנוי.
- ב. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות). כמפורט בעמ' 8 בנספח הבנוי.
- ג. משקופי הפתחים יהיו בקשתות (קמורות או שטוחות) או באבן משקוף.
- ד. עומק האבן בפתחים (במשקוף, במזוזה או בקשת) יהיה 15 ס"מ לפחות.
- ה. הגדר תבנה עם אבני פינה כנ"ל, או לפי הכיים.
- ו. אבן הקודקוד (קופינג) במעטפת הבנין

ובגדרות תהיה אבן טבעית ומסותתת בעובי  
3 ס"מ לפחות.

ז. הכיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון  
האבן.

ח. המרחק בין הפתחים יהיה 40 ס"מ לפחות  
כמצויין בעמ' 8 בנספח הבינוי.

ט. כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנ"מ  
1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים  
אופייניים (בחזית חתך ותכנית) קצה מעקה  
ואבן קופינג, פינת הבנין וכו'.

### (3) קירות הפונים לחצרות פנימיות

בקירות הפונים לחצר הפנימית ושאינם פונים  
לשביל או לדרך או לגינה ציבורית יותר  
ציפוי קירות בטיח מותז או מטולטש ובתנאי  
שכל הקירות או הגדרות הגובלים עם גבולות  
החלקה יהיו באבן.

קיר האמור להיות קיר משותף אך אינו מתבצע  
בעת ובעונה אחת עם הבנין המצרני לו, יבנה  
קיר הגמלון בגמר אבן בפנינות ובטיח מסותת  
או מותז צבוע בגוון האבן, הכל בהתאם  
למפורט בעמ' 9 בנספח הבינוי.

### (4) מרזבים וצינור ניקוז מי גשם

מרזבים וצינורות לניקוז מי גשם יש להתקין  
בתוך הקירות, אולם במקומות שבהם לא ניתן  
להתקינם בתוך הקיר תותר התקנת מרזבים מפח  
מכופף צבוע או מ-P.V.C בגוון האבן בצמוד  
למישור קיר הבנין. השימוש בפח בלתי צבוע  
אסור. התקנת ארגזי דוח אסורה.

(5) סודגי חלונות פתחים ומרפסות

בעת הגשת היתר הבניה יוגשו פרטי סודגים לכל הבנין. סגנון הסודגים יהיה בהתאם לסגנון המקורי המסודתי של השכונה:

(6) עבודות הנגרות והמסגרות יעשו מעץ, ברזל

או אלומניום חום או צבוע בצבע תנור. הרכבת מסגרות אלומניום בצבע טבעי או זהב, אסורה.

(7) מרפסות

לא תותר סגירת מרפסות בכל שטח התכנית.

(8) גדרות בחצרות הבתים

גדרות תבננה מאבן טבעית בגמר טלטיש או חאמי בגובה 90 ס"מ עם אבן ראש ("קופינג") מאבן טבעית. המשך הגדר לגובה תהיה מסודגים או גדר חיה בהתאם להוראות שבעמ' 10 בנספח הבינוי.

(9) ארוכות יצופו אבן בדוגמת אבן הבנין.

מיקום וצורת הארוכה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.

(10) מדרגות חיצוניות

תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השניה בתחום החצר בתנאי שתהיינה צמודות לגבולות החצר.

המדרגות תבננה מאבן דוגמת אבן הבנין.

מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי.

(11) מסתורי כביסה יהיו מעץ או מתכת בלבד.

17. תנאים נוספים למתן

היתר בניה:

- (א) "לא ינתן היתר בניה לבניית תוספת בחלקה  
אלא אם היתר הבניה יכלול בניה ו/או  
שיפוץ של כל הדירות הקיימות באותה חלקה  
כך שתעמודנה בתנאים הבאים:
- (1) הדירות מחוברות למערכות החשמל,  
המים, הניקוז והביוב העירונית.
  - (2) חדרי המגורים יהיו עם חלון או  
חלונות הפונים אל אוויר החוץ ושטחם  
הכולל לא יפחת מ-8% משטח רצפת  
החדר.
  - (3) חדרי השרותים והרחצה, מטבחים  
ומטבחונים יהיו צמודים לחלל  
המגורים והכניסה אליהם תהיה ישירות  
מחלל המגורים או באמצעות מסדרון  
סגור וגדלם יהיה כמפונקט להלן:



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

(ב) הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת נטיעות

ריצוף וכיו"ב.

פיתוח השטח יבוצע עם גמר עבודות הבניה ויהא תנאי לקבלת תעודת גמר לבנין.

(ג) לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא

אם כן עורך הבקשה הינו אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.

(ד) 1) תנאי למתן היתר בניה במקרים בהם קיימים

מבנים חורגים מגבולות החלקה והנמצאים גם על תואי דרכים או שבילים או שטח פתוח צבורי הוא הריסתם על ידי מגישי הבקשה להיתר.

2) למרות האמור לעיל, מרפסות המהוות חלק

מהבנין המקורי והמותחמות בתשריט בקו

עבה ובנויות מעל שטחים ציבוריים לא תהרסנה.

3) תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוט של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבניה המסורתית שעל פי הוראות התכנית על ידי התאמתן לכל הוראות שנקבעו בתכנית.

ה) שלבי ביצוע

כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חמרי הבניה והכלים ולגדר את השטח. יש לקבוע בהיתר הבניה הוראות לפינוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבניה.

18. חניה: החניה תהיה בתחום הדרכים המשולבות בהתאם להוראות סעיף 21 להלן.

19. מבנים ומרפסות

להריסה: המבנים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח.

20. קולטי שמש: בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יהיו בתוך חלל גג הרעפים או יותקנו על משטח אופקי שקוע בהתאם למפורט בעמ' 11 בנספח הבינוי.

21. דרכים: תווי הדרכים, רוחבו והרחבתו יהיו כמצויין

בתשריט:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ב) דרך משולבת: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי וערב הם דרכים משולבות וחלות עליהם ההוראות הבאות:

(1) השטח ישמש במשולב לתנועת רכב, הולכי רגל וגינון.

(2) הדרך תרוצף באבנים משתלבות או באבן טבעית תוך סימון מקומות החניה בסוגי אבן שונים, כמודגם בעמ' 12 בנספח הבנוי.

(3) כל הדרכים המשולבות הן רחובות פנימיים לשמוש תושבי השכונות שבתחום התכנית בלבד. הוראה זו מחייבת הסדרי תנועה וחניה לתושבי השכונות ולא לתנועה עוברת.

(4) תכנון הדרך המשולבת יאושר ע"י מהנדס העיר ותנאי לביצועה הוא היתר בניה כמשמעותו בחוק.

22. 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.

23. אנטנות

טלויזיה:

(א) בכל שכונה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.  
(ב) עד אשר תבוצע האנטנה המרכזית רשאית

הועדה המקומית - להתיר באופן זמני התקנת  
אנטנה אחת לכל בנין.

24. היטל השבחה:

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

(ב) לא יוצא היתר לבנין במקרקעין קודם ששולם  
היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם  
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם  
להוראות החוק.

25. 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 על ידי  
מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתיקנו עבודות  
התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום  
מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על  
חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל  
מתקן ביו"על קרקעי וביו"ת-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 זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין  
בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

נושד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון ולבניה תשכ"ח-1968

**אישור תכנית מס.**

תועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11 יוני 1991 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר העדה המחוזית

תאריך: 1991 נובמבר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס: 3833

החלטה: 28.5.90

למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדריח

יושב ראש מהנדס עיר