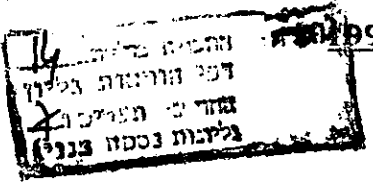


היקף 100



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3603

שינוי מס' 3/90 לתכנית מס' 3144

ושינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3601

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3603, שינוי מס' 3/90 לתכנית מס' 3144 ושינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3601 (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 14 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"ט 1:1250 (להלן: התשריט). וכן 7 גליונות של נספחים כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי ומיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית נגות בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) 4 גליונות של התכים הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: נספחים מס' 3, 4, 5, 6).

(ד) גליון אחד של תכנית חלוקה למגרשים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 7).

כל מטמך ממטמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 387 דונם.

5. מקום התכנית:

צפון ירושלים, מדרום מזרח לפסנת זאב, על שולי השלוחה המזרחית של רכס עומר, בין קואורדינטות רוחב 136900-136200 לבין קואורדינטות אורך 174600-173600. נוש: 30591 חלקות: 6, 7, חלק מחלקות 9, 27, 25, 24, 23, 1, 5, 8.

נוש: 30590 חלקות: 17,18,168,178,173,175,167,166  
176,175,54,53,161,160,38,37,36,35,170,171,26,20  
.169,157,156,142,45,44,43,42,41,40,33,181,32,165  
.172,150,164,128,169

וחלק מחלקות

128,126,124,122,120,180,151,58,57,65,54,56,53,55  
.51,50,49,48,47,46,31,28,19,27,177,174,164,179,31,  
.145,62,161,172,130

מתחמים 605,62,61,60 וחלק מ-604,65,64 ו-606 שעל פי  
תכנית 3144 ומגרשים 1027 ו-1034 שעל פי תכנית מס'  
.3601

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי תכנית מס' 3144 בנושאים הבאים:

(1) שינוי מערך ייעודי הקרקע, מערכת הדרכים, היקף

הבניה למגורים והיקף הבניה לבנייני ציבור.

(2) שינוי הוראות סעיף 9 בדבר חובת אישור תכניות

מפורטות כתנאי למתן היתרי בניה וביטול מתחמים

לתכנון מפורט.

(3) ביטול חובת הגשת תווית דעת טביבתית.

(ב) שינוי תכנית מס' 3601 בנושאים הבאים:

(1) שינוי בגבולות ובשטח מגרשים מס' 1034,1027

שבתכנית 3601.

(2) שינוי בהתויית כביש מס' 16 על ידי ביטול קטע

מדרך מאושרת והתוויית דרך חדשה.

(ג) שינוי הוראות תכנית המיתאר המקומית לירושלים

בנין חישוב שטחי הבניה למגורים ע"י אי הכללת שטח

קומה מפורשת במנין שטחי הבניה ושינוי שיטת חישוב

חדרי מדרגות.

(ד) קביעת יעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, לרבות

השימושים בהם. חזית מסחרית, שטחים פתוחים

ציבוריים, מערכת דרכים ומעברים.

(ה) קביעת בינוי, פיתוח, הוראות בניה, עקרונות בניה

ותנאים למתן היתרי בניה.

(ו) קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי

ומספר יחידות דיור מירבי בכל מגרש.

(ז) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מוזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3144 ו-3601 וההוראות שבתכנית מס' 3603 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכלל האמור ומכלל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי משת הרקע שעליה גערך התשריט כאם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מנורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מנורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3144 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:

(א) היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש וכן מספר יחידות הדיור המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 9(ח) להלן. מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד תחול ההוראה המגבילה יותר.

(ב) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 6-1 באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאי שלא תהיה חרינה ממספר הקומות, מגובה הבניה וממספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש שעל פי תכנית זו.

(ג) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי  $0.00 \pm$  (כניסה לבתים) וכן שינויים במפלסי קרקע סופית וגובהי קירות תמך וגדרות בשעור שלא יעלה על 1.50 מ' מהמצוין בנספח מס' 1.

(ד) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו גקודה בטוש אדום. במקרים בהם אין סימון של קוי בנין יהיו קוי הבנין כמפורט להלן:

- קו בנין קדמי כמצוין בתשריט.

- קו בנין אחורי 4 מטר.

- קו בנין צירי 3 מטר.

תותר חרינה מעבר לקו הבנין הקדמי לחדרי מדרגות, חדרי כניסה ולמקלטים תת קרקעיים.

(ה) בכל מגרש יותרו לכל היותר שני בניני מגורים.  
מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על  
36 יחידות דיור. במידה ויהיו יותר משני בניני  
מגורים או יותר מ-36 יחידות דיור. במגרש תחויב  
חלוקת משנה של המגרש לעת הכנת תכנית לצרכי  
דישום.

כבנין מגורים יחשבו כל הידרות הקשורות בחדר  
מדרגות אחד וכניסה אחת.

(ו) חישוב זכויות הבניה לנבי חדרי מדרגות יעשה  
כדלקמן:

1. בקומה של מפלס הקרקע, או סמוך למפלס זה,  
מכלול השטחים של חדר המדרגות יחשבו בזכויות  
הבניה.

2. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול  
המשטחים של הכניסה לדירות והמשטחים המשמשים  
מעבר אל הידרות יחושבו במסגרת זכויות הבניה,  
ואולם שטחי המדרגות, היינו השטח האופקי של  
מכלול המדרגות בבנין לא יחושבו בזכויות  
הבניה.

(ז) יותר לכנות מחסנים תת קרקעיים בשטח שאינו עולה  
על 7 מ"ר למחסן ובתנאי שמספר המתסנים לא יעלה על  
מספר יחידות הדיור בבנין וכל מחסן יוצמד לדירה  
אחת.

(ח) טבלת היקף הבניה למגורים

| הערות                                | מיקום חניה *    | כס' חתך קובץ ע"ש נספחים 6,5,4,3 | מס' קומות מירבני במגרש | שטח בניה מירבני במגרש במ"ר          | מס' יחידות דיור מירבני במגרש | מספר בניינים במגרש *** | מס' מגרש |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|----------|
| תנאי הבניה יהיו לפי הוראות תת"ע 3601 |                 |                                 |                        |                                     |                              |                        | 1027     |
| תנאי הבניה יהיו לפי הוראות תת"ע 3601 |                 |                                 |                        |                                     |                              |                        | 1034     |
|                                      | רח' A<br>רח' B  | 4/5<br>4/5                      | 4 ברח' A<br>3 ברח' B   | 3280                                | 39                           | 3                      | 1201     |
|                                      | רח' A<br>רח' B  | 4/5<br>4/5                      | 4 ברח' A<br>3 ברח' B   | 3280                                | 39                           | 3                      | 1202     |
|                                      | רח' A<br>רח' B  | 4/5<br>4/5                      | 4 ברח' A<br>3 ברח' B   | 2690                                | 32                           | 2                      | 1203     |
|                                      | רח' A           | 4/5                             | 4 ברח' A               | 2020                                | 24                           | 1                      | 1204     |
|                                      | רח' A           | 4/5                             | 4 ברח' A               | 2020                                | 24                           | 1                      | 1205     |
|                                      | רח' A           | 4/5<br>3/1                      | 4 ברח' A<br>3 ברח' A   | 2690                                | 32                           | 2                      | 1206     |
| חזית מסחרית **                       | P4              | 4/ט                             | 4                      | 400+1515<br>מסחרי לרבות שטחי מחסנים | 16                           | 1                      | 1207     |
|                                      | P4              | 3/ה                             | 3                      | 1935                                | 23                           | 3                      | 1208     |
|                                      | P5              | 3/ה                             | 3                      | 5040                                | 60                           | 8                      | 1209     |
|                                      | P5              | 3/ה                             | 3                      | 2520                                | 30                           | 4                      | 1210     |
|                                      | P6              | 3/ה                             | 3                      | 2520                                | 30                           | 4                      | 1211     |
|                                      | P6              | 3/ו                             | 3                      | 1260                                | 15                           | 2                      | 1212     |
|                                      | רח' 14          | 6/11                            | 3                      | 1260                                | 15                           | 2                      | 1213     |
|                                      | רח' A<br>רח' 14 | 3/ג                             | 3                      | 3190                                | 38                           | 5                      | 1214     |
|                                      | רח' A<br>רח' 14 | 3/ג                             | 3                      | 3780                                | 45                           | 6                      | 1215     |

\* כל מקומות החניה החסרים על פי התקן יוספקו במגרש  
 \*\* בשטח החזית המסחרית יותר שימוש לתחנה לאם ולילד כחלק משטחי הבניה המירבניים.  
 \*\*\* בכפוף לאמור בטעיה 9(ה) לעיל.

| הערות | מיקום חניה *     | מס' חתך קובץ ע"ס נספחים 6,5,4,3 | מס' קומות מירבי במגרש                      | שטח בניה מירבי במגרש במ"ר          | מס' יחידות ריור מירבי במגרש | מספר בניינים במגרש *** | מס' מגרש |
|-------|------------------|---------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------|
|       | רח' 14<br>רח' 14 | ג/3<br>6/9                      | 3  | 84+3700<br>מסחרי לרבות שטחי מחסנים | 44                          | 6                      | 1216     |
|       | רח' 14           | ס/4<br>ס/5                      | 3 ב-7<br>בניינים.<br>2 בית אחד בקצה המזרחי | 4810                               | 57                          | 8                      | 1217     |
|       | רח' 14           | 6/2                             | 2  | 800                                | 8                           | 2                      | 1218     |
|       | A4.A3            | 3/1                             | 3  | 3190                               | 38                          | 5                      | 1219     |
|       | A/4,A/3          | 3/1 ,3/7                        | 3  | 3780                               | 45                          | 6                      | 1220     |
|       | 14,A,A4          | ג/3 ,6/9                        | 3  | 84+3110<br>מסחרי לרבות שטחי מחסנים | 37                          | 5                      | 1221     |
|       | 14,A4            | ד/3                             | 3  | 3190                               | 38                          | 5                      | 1222     |
|       | רח' 14           | 6/2                             | 2  | 2400                               | 24                          | 6                      | 1223     |
|       | רח' C            | 6/4                             | 3  | 1260                               | 15                          | 2                      | 1224     |
|       | רח' C,B          | ה/3                             | 3  | 3780                               | 45                          | 6                      | 1225     |
|       | רח' C,B          | ו/3                             | 3  | 2520                               | 30                          | 4                      | 1226     |
|       | רח' C,B          | ו/3                             | 3  | 3190                               | 36                          | 5                      | 1227     |
|       | רח' C<br>רח' 14  | א/3                             | 3  | 2520                               | 30                          | 4                      | 1228     |
|       | רח' C<br>רח' 14  | — א/3                           | 3  | 2520                               | 30                          | 4                      | 1229     |
|       | רח' C<br>רח' 14  | א/3                             | 3  | 3190                               | 36                          | 5                      | 1230     |
|       | רח' C<br>רח' 14  | א/3                             | 3  | 3780                               | 45                          | 6                      | 1231     |
|       | רח' C<br>רח' D   | ד/3 ,5/6                        | 3  | 2520                               | 30                          | 4                      | 1232     |
|       | רח' C            | 6/6                             | 3  | 2520                               | 30                          | 4                      | 1233     |
|       | רח' C            | 6/7                             | 3  | 1260                               | 15                          | 2                      | 1234     |

\* כל מקומות החניה החסרים על פי התקן יסופקו במגרש  
\*\*\* בכסוף לאמור בסעיף 9(ה) לע"ר.

| מס' מנדט | מספר בניינים במנדט *** | מס' יחידות דיור מירבי במנדט | שטח בניה מירבי במנדט כמ"ר                 | מס' קומות מירבי במנדט | מס' חתך קובע ע"פ נספחים 6,5,4,3 | מיקום חניה *    | הערות                             |
|----------|------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1235     | 3                      | 23                          | 1935                                      | 3                     | 6/7                             | רח' C           |                                   |
| 1236     | 3                      | 23                          | 1935                                      | 3                     | 6/8                             | רח' D           |                                   |
| 1237     | 5                      | 37                          | 3110                                      | 3                     | 3/ב                             | רח' D<br>רח' 14 |                                   |
| 1238     | 6                      | 44                          | 84+3700 מ"ר<br>מסחרי לרבות<br>שטחי מחסנים | 3                     | 6/9<br>3.ג                      | רח' D<br>רח' 14 |                                   |
| 1239     | 5                      | 37                          | 84+3110 מ"ר<br>מסחרי לרבות<br>שטחי מחסנים | 3                     | 3/ג , 6/9                       | רח' C<br>רח' 14 |                                   |
| 1240     | 4                      | 50                          | 2520                                      | 3                     | 3/ג                             | רח' C<br>רח' 14 |                                   |
| 1241     | 1                      | 4                           | 400                                       | 2                     | 6/2                             | רח' 14          |                                   |
| 1242     | 1                      | 4                           | 400                                       | 2                     | 6/2                             | רח' 14          |                                   |
| 1243     | 3                      | 12                          | 1200                                      | 2                     | 5/ע                             | רח' 14          |                                   |
| 1244     | 3                      | 12                          | 1200                                      | 2                     | 6/1 , 5/ס                       | רח' 14          | קו בגין (ו)<br>לאורך<br>מנדט 1621 |
| סה"כ     | +++                    | 1327                        | 736+112550<br>מסחרי לרבות<br>שטח מחסנים   |                       |                                 |                 |                                   |

\* כל מקומות החניה החסרים על פי החקן יוספקו במנדט  
 \*\*\* בכפוף לאמור בסעיף 9(ה) לעיל.  
 +++ לא כוללים מנדטים 1027, 1034.

(ט) הבנינים המסומנים בנספח מס' 2 ומסומנים באות "ד" יבנו עם גג דעפים. שיפוע גג הדעפים לא יעלה על 30 מעלות נמישור פני התקרה העליונה, ושיפוע חגב יתחיל בגובה התקרה העליונה כמפורט בנספחים 4,3, 6,5.

הבנינים המסומנים בנספח מס' 2 ומסומנים באות "ט" יהיו בעלי גבות שטוחים.

בבנינים במדרשים המסומנים באות "מ" יבנו גגות דעפים חלקיים בשטח שלא יעלה על 25% מגב הבנין בכפוף להוראות שלעיל.

(י) אותר תוספת חדרים על הגג בהנאים שלהלן:

- חדר על הגג לא יחשב כקומה במנין הקומות המצוין בטבלה שלעיל.

- שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל מדרגות. במקרה של גג משופע תוספת חדר כאמור תהיה בחלל הגג המשופע בכפוף להוראות סעיף (ט) לעיל. ובתנאי שכל שטח שנובהו עולה על 2.20 מטר יכלל במנין שטח החדרים כאמור לעיל. שטח זה יתווסף לשטח הבניה המירבי המצוין בטבלה שלעיל.

- מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק כלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגרלת מספר יחידות הדיור בבנין.

- הודאות חכנית המחאר בדבר השלמת דירה בקומת הגג לא חלות על שטח זה.

- אסורה החקנת קולטים ורודי שמש על גג חדרים אלה.

- בבנינים מדרגים החדר על הגג יהיה בנסיגה בהתאמה לדרוג בבנין.

(יא) מנרשים חדשים מס' 1251 עד 1263 מיועדים לבניה עצמית במתכונת "בנה ביתך". לא ינתן חיתר בניה כמנדשים אלה אלא לאחר אישורה של חכנית משודרת הכוללת נספחי בינוי, פיתוח וחלוקה חדשה.

(יב) לא תותר בניה קירות תומכים בגובה העולה על 3.50 מ' מגובה הקרקע הסופית. במקרה בו הפרש גובה הקרקע הסופית בין מנרשים או בין מנרש בניה ודרך עולה על 3.50 מ' יבנו קירות תומכים בדרוג ובתנאי שהערחק בין שני קירות לא יקטן מ-1.50 מ' נטו, ובתנאי שלא יבנו יותר משני קירות שגובהם הכולל 7.00 מ'.



(יג) תנאי לאיכלוס הדירות הוא השלמה ותשלום על מערכת  
ביוב כוללנית לרבות מתקני טיהור.

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כחום וצהוב  
לסירוגין הוא שטח למעון עולים וחלות על שטח זה  
ההוראות הבאות:  
(א) סה"כ שטחי הבניה בשטח זה הם 6000 מ"ר.  
(ב) מספר יחידות הדיר המירבי הוא 105 יחידות דיר.  
(ג) מספר הקומות המירבי הוא 6 קומות.  
(ד) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1, 2, 4.  
ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.  
(ה) תותר בנית מרפסות זיזיות מעבר לקוי הבנין ובהתאם  
להוראות תכנית המתאר.

10. מעון עולים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה  
הם שטחים לכביני ציבור וחלות עליהם הוראות של תכנית  
מיתאר ובהתאם למפורט בטבלה שלהלן.  
(א) שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי בכל  
בנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה.  
שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת  
הבנין למעט מקלט תקני חד תכליחי.  
(ב) קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש  
אדום.  
(ג) היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית והועדה  
המחוזית.

11. שטחים לבניני  
ציבור:

(ד) טבלת היקף הבניה לצנינון מימור

| מס' מפרט | שטח מפרט (במ"ר) | שימושים מותרים                       | שטח בניה מירבי במ"ר | מספר קומות מירבי | הערות                     |
|----------|-----------------|--------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------------|
| 1701     | 1152.5          | גן ילדים                             | 600                 | 2                |                           |
| 1702     | 1152.5          | בית כנסת                             | 250                 | 2                |                           |
| 1703     | 2055.0          | גן ילדים                             | 600                 | 2                |                           |
| 1704     | 1152.7          | גן ילדים                             | 600                 | 2                |                           |
| 1705     | 483.7           | בית כנסת                             | 250                 | 2                |                           |
| 1706     | 12340.2         | בית ספר יסודי, גן ילדים, מרכז קהילתי |                     |                  | שטח הבניה יקבע בהיתר בניה |
| 1707     | 1515.8          | מעון יום                             | 700                 | 2                |                           |
| 1708     | 1159.5          | גן ילדים                             | 600                 | 2                |                           |
| 1709     | 1009.7          | בית כנסת                             | 500                 | 2                |                           |
| 1710     | 569.4           | בית כנסת                             | 250                 | 2                |                           |
| 1711     | 641.1           | בית כנסת                             | 250                 | 2                |                           |
| 1712     | 504.2           | בית כנסת                             | 250                 | 2                |                           |
| 1713     | 27558.7         | בית ספר מקיף                         |                     |                  | שטח הבניה יקבע בהיתר בניה |
| 1714     | 455.1           | בית כנסת                             | 250                 | 2                |                           |
| 1715     | 1711.0          | גן ילדים                             | 600                 | 2                |                           |

12. תזית מסחרית:

החזיה המסומנת בתשריט בקו סגור היא תזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בהכנית המתאר לגבי תזית מסחרית וההוראות הכאות:  
 (א) שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם למצוין בטבלה שבסעיף 9 (ח) לעיל.

(ב) השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום נזק לרידות המנורים ומפגמים לאיטור האנף לאיכות הסביבה ועל פי השימת העסקים הנזכרים באזור מנורים בתכנית המתאר.

(ג) במנדטים בהם מסומנת חזית מסחרית תרשם הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה לציבור לאבטחת גישה חופשית לציבור ובהתאם למסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע.

13. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלוקה על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.  
(ב) על אף האמור בסעיף (א') תותר בנית מבני שנאים ומרכזונים לחלוקת דואר בכסוף לאישור הועדה המחוזית.

14. חניה: (א) הועדה המקומית רשאית לעצב בתן היתר בניה בשטח אלא אם תשובצע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמד בשטח.  
(ב) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב בצבע אדום הוא שטח לחניה ציבורית.

15. דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמבואר בתשריט.  
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.  
(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוטה אדום מיועדות לביטול ויעודן כמסומן בתשריט.

16. השקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להשקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

17. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מנישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחרון על ידי מנישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית בוללת בין היתר ההוראות לחלוקה חדשה על פי סימן ז' לפקד ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני צדדיהם של התכנית שהציגת דו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כירוטלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 ללא צורך בפניה נוספת לדו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת הטמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות החלוקה ובשטחי המגרשים במסגרת הקבועה בחוק ובתקנות.
- (ד) מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקה קיימת.
- (ה) ראה סעיף 9(ה) לעיל.

19. הוראות כלליות  
לשרטי בנין:

- (א) בניה באבן:
  - 1) כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים וכל הקירות הנובלים בדרמים יבנו ויצופו באבן טבעית מלבנית ומסותחת בנויה בשורות אופקיות.
  - 2) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
  - 3) קירות חמך, גדרות וכדומה יבנו באבן חמי טבעית כדוגמת הקירות התומכים הקיימים בשטחים הפתוחים הסמוכים.
  - 4) כיוול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.
  - 5) לא יותר שימוש בבטון גלוי או אלמנטים טרומים מבטון גלוי אלא אם כן יהיה בגוון האבן הטבעית ללא צביעה. יודגש שאלמנטים שאינם מצוים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון מעקות, אדגיות, סיפים, מספרות של חלונות, מסתורי כביטה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב.
  - 6) במבני גנות רעפים לא יותרו ארנוזי דוח. שחחים במבנה נכ הרעפים יבוצעו במישור הנג או פנימה ממנו או בקיר נמלון מאבן המהווה המשך רציף לקירות הבנין.

20. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

ככל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה טלפונית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. אנטנת טלפון זיה:  
ורדיו:

(א) בנגות השטוחים הצבת קולטים לרדיו שמש תותר בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הנג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין. הדורים יוצבו כשהם שוככים (מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט. בנגות משוטעים תותר הצבת קולטים לרדיו שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשוטע והדורים יהיו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. קולטי שמש  
על הגג:

(ב) הצבת רדיו וקולטי שמש על חדרים על הגג אסורה.  
(ג) ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך, לרבות שבייל ומדרכת וכדו' ולכל מתקן בייל על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

23. תשתית:

כתחילה ביצוע התוכנית תיחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות העפר, עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות הדיור שעפ"י התוכנית, ו-20% מסה"כ בנייני הציבור שע"פ התכנית.

24. תוקף התוכנית:

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

כתובת: רח' בן יהודה 34 ירושלים 94230

טלפון: 02-224131

עמוס המרמן  
אדריכל המחוז  
מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כנראה שזו תהיה מתואמת עם רשימת התכנון המוסמכות. חתימתנו והנחה לגדכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזקק ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ודפ"י כל דין. למען הסר ספק הובהר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הרהור בקיום הסכם פאטורי ו/או ויתור על זכותנו למסור בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על שיו זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העוברת לנו ככה הסכם פאטורי ודפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת יבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים תאריך \_\_\_\_\_

1 - נמא 1001  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
30-12-90

חתימת מניט התכנית:

משרד הבינוי והשיכון

כתובת: רח' הלל 23 ירושלים 94581

טלפון: 02-291141

חתימת המתכנן:

קולקר קולקר אמשטיין אדריכלים

כתובת: רח' ארלוזורוב 15 ירושלים 92181

טלפון: 02-665919

קולקר-קולקר-אפשטיין  
אדריכלים  
רח' ארלוזורוב  
ירושלים, טל. 9.29.92

תאריך: דצמבר 1990

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
המקדח-תכנית מס. 3603  
הועדה לבניה למגורים (מס)  
החליטה ביום 15.11.90 להפקיד את התכנית  
הנד"ל למשרד הפנים

אישורים:

משרד התכנון והבניה מחוז ירושלים  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
3603  
הועדה לבניה למגורים (מס)  
החליטה ביום 8.10.90 להפקיד את התכנית  
הנד"ל למשרד התכנון והבניה