

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3838

שינוי מס' 37/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1280, 3021

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3838, שינוי מס' 37/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/92 לתכניות מס' 1280, 3021 (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) ושני נספחים כמפורט להלן:
(א) חוברת הכוללת 12 דפים של עקרונות עיצוב (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בנוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
(ד) חוברת דברי הסבר (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-15 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת זכרון יוסף, שטח בין הרחובות בצלאל, הארנון, אליהו סלמן, ניסים בכר ושד' בן-צבי גוש 30044 חלקות 234, 283, 285, 291-294, 308-310, 317-319, 327-330, 332, 333, 342, 343, 352, 357-359, 361-370, 374-379, חלקי חלקות 4, 5, 258.

2/..

איגון גרסיה אוקה
קוני - משה גלמן (א) / זאן אקריביה

25. / 1 / 96

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

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לשטח למוסד, לדרך ולמעברים ציבורים להולכי רגל.
(ב) שינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח לדרך משולבת.
(ג) קביעת בינוי, הוראות בניה וקווי בנין לתוספות בניה, לרבות בניה בקו בנין אפס.
(ד) קביעת אחוזי בניה מירביים.
(ה) קביעת מספר קומות מירבי בכל חלקה.
(ו) קביעת עקרונות עצוב.
(ז) התווית מעברים צבורים להולכי רגל.
(ח) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
(ט) איחוד וחלוקה חדשה של חלקות.

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' 3838 זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (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.

9. אזור מגורים 3: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3.

10. אזור מגורים 3 מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

(א) תוספות בניה:

תותרנה תוספות בניה לבנינים המופיעים במפת הרקע
עליה נערך התשריט (להלן: בנינים קיימים) בהתאם
להוראות הבאות:

(1) אחוזי בניה:

אחוזי הבניה המירביים לשימושים העקריים הם
פועל יוצא של קווי הבנין ומספר הקומות המירבי
והם כוללים את שטחי השירות לקומות העל
קרקעיות.

לאחוזי הבניה לשימושים העיקריים דלעיל יתווספו
שטחי השירות התת-קרקעיים הקיימים.

(2) קווי בנין ומספר הקומות המירבי:

א. בשטחים התחומים בתשריט בקו 3 נקודות בטוש
אדום מספר הקומות המירבי הוא 3 קומות
ומעליהן גג רעפים (למעט הנאמר בסעיף
10. (א) 4). ב. להלן לגבי סגירת קומת עמודים
קיימת), כמפורט בעמ' מס' 2 בנספח מס' 1.

ב. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

ג. בשטחים התחומים בתשריט בקו נקודתיים בטוש
אדום מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות.
כמפורט בעמוד מס' 2 בנספח מס' 1.

ד. בשטחים התחומים בתשריט בקו נקודה בטוש
אדום תותר בניית קומה אחת בלבד, כמפורט
בעמ' 2 בנספח מס' 1.

ה. השטחים התחומים בתשריט ברצף נקודות בטוש
אדום הם מבנים ארעיים בני קומה אחת.

במידה והוכח שמבנים אלו משמשים כשרותים או
מטבחים ואין להם תחליף בתחום קווי הבנין
הראשיים, תוגש עבורם בקשה להיתר בניה כחוק
והם יותאמו להנחיות העיצוב (להלן: נספח
מס' 1), אחרת ירסו.

ו. בחלקות 293, 294, 327, 328, 361, 367, 369,

377, ובמגרש (5) תותר בניה בקו בנין אפס.

ז. במגרש (5) ובחלקות 317-319, 327-330, 332,

333, 377 תותר בניה בקיר משותף, כמפורט

בסעיף 10 ג) להלן.

(3) גובה תוספות וקומות חדשות:

א. גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.70 מטר מפני הרצפה ועד פני התקרה. גובהה של תוספת בקומת קרקע יותאם לגובה קומת הקרקע של הבנין המקורי הצמוד ולא יעלה על 3.5 מ' מפני החצר או הרחוב הצמודים אליה עד לפני התקרה, מכל כיוון שהוא.

ב. גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.5 מטר ממישור פני התקרה העליונה.

ג. שפוע הגג יהיה 22-30 מעלות ממשור פני התקרה העליונה.

ד. בכל בנין יהיו לפחות 2 שפועי גגות.

ה. גגות התוספות שמחוץ לקו בנין 3 קומות יהיו שטוחים וישמשו כמרפסת תקינה, עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת דיירי הדירות שמעליהם.

ו. תותר תוספת יחידות דיור חדשות בשטח של 75 מ"ר מינימום.

(4) תוספות חריגות:

א. בקומת הקרקע תותר בניית תוספות מתחת למרפסות או למדרגות זיזיות קימות בתנאים הבאים:

1. התוספת כולה תבנה מתחת למרפסת או המדרגות הזיזיות ולא תבלוט מהם לשום כיוון.

2. המרפסת או גרם המדרגות אשר תחתם נבנית התוספת הם בגובה שאינו עולה על 3.5 מטר מפני הקרקע שעליהם נבנית אותה תוספת.

3. התוספת תגיע עד המרפסת או גרם המדרגות שמעליה. כמפורט בעמוד 3 בנספח מס' 1.

ב. בבנינים הקיימים בחלקות 285, 368 תותר סגירת חלל העמודים והשימוש בו למגורים. קומה זו לא תחשב במנין הקומות, וניתן יהיה לבנות 3 קומות נוספות מעליה וגג רעפים, כמפורט בעמ' 2 בנספח מס' 1.

(5) מרפסות ומדרגות חיצוניות

א. בבנינים קיימים תותר בניית מרפסות זיזיות ומדרגות חיצוניות החורגות מקווי הבנין בתנאים הבאים: 5/..

1. לא תבוצע חריגה מקווי הבנין מעבר לקווי החלקה או מעל שטח עם זכות מעבר לציבור.
 2. צידן האחד של המרפסות או המדרגות החיצוניות יהיה צמוד לבנין הנמצא בתחום המוגדר ע"י קו 3 נקודות וצידן האחר אינו בולט ממנו ביותר מאשר 1.5 מטר.
 3. במקומות בהם מרפסת משמשת הן כמינחת (פודסט) לגרם מדרגות והן למעבר יחיד לדירת מגורים (כמאוויר בעמוד מס' 4 בנספח מס' 1) תותר מרפסת ברוחב של 2.40 מטר וזאת רק למידת האורך הדרושה לצורך עקיפת המדרגות.
- ב. בבנינים קיימים תותר סגירת מרפסות ומדרגות חיצוניות בתנאים הבאים:
1. המרפסות בנויות בהתאם לתנאים בסעיף א. לעיל.
 2. הסגירה תבוצע בזכוכית במסגרות ברזל, עץ או אלומיניום צבוע.
 3. סגירת המרפסת תהיה עד המרפסת שמעליה ולא פחות מגובה זה, אלא אם כן הפרש הגובה בין המרפסות עולה על 4.20 מטר. אם אין מרפסת אחרת מעל המרפסת המיועדת לסגירה, יהיה הגג של המרפסת הסגורה עשוי מזכוכית, רעפים או ציפוי בפח נחושת בלבד. יאסר השימוש באזבסט, פח גלי וכד'.
- ג. לא תותר התקנת מעקות מאבן, או מבטון למרפסות ולמדרגות חיצוניות, למעט במקרים בהם כבר קיים מעקה מסוג זה והמרפסת או המדרגות אינם דורשים שיפוץ.
 - ד. ראה עמודים 4, 5 ו- 6 בנספח מס' 1.
- (ב) כל הנואמר לעיל בסעיפים 10-(א)-1, 2, 3, 4 ו- 5 חל רק לגבי תוספות הבניה לבנינים קיימים. לגבי בניה חדשה הנבנית במקום בנין קיים חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, לרבות קווי הבנין וההוראות הנוגעות למדרגות חיצוניות ומרפסות זיזיות וכד'.

אחוזי הבניה לשימושים העקריים המרביים יהיו 120% משטח המגרשים נטו וכוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין. לאחוזי הבניה לשימושים העקריים דלעיל יתווספו שטחי השרות המפורטים דלהלן:

- (1) מחסנים, לרבות חדרי הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% מסה"כ שטחי הבניה של השימושים העקריים.
- (2) שטח חדרי מדרגות כפי שנקבע בתקנות לחישוב שטחי בניה.
- (3) מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתכנית הג"א.

(ג) הוראות לבניה באבן:

- (1) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (2) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מוטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (3) הצלע הקצרה באבני הפינה תהיה באורך של 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה 30 ס"מ או יותר.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמאת הגדרות והקירות התומכים בקיימים באתר.
- (8) אבן הקודקוד (קופינג) בגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות בסיתות זהה לסיתות הגדר או בסיתות מוטבה. תותר בניית גמר מבטון כמפורט בעמ' 7 בנספח מס' 1.
- (9) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות לבנינים קיימים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- (10) קירות האמורים להיות קירות משותפים, אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת (ראה סעיף 10(א) 1 לעיל). 7/..

(ד) גדרות:

גדרות חדשות תבנינה מאבן, שבכת ברזל או גדרות חיות. י'אסר השימוש בגדרות רשת, תייל, עץ, פח וכדומה, כמפורט בעמ' 7 בנספח מס' 1.

(ה) מרזבים וצינורות ויקוז:

המזחלות תהינה מפח מגולבן, מפח אבץ או מפח נחושת. המרזבים יהיו מברזל צבוע (לא מ-P.V.C).

(ו) קולטי שמש על הגג:

- 1) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 2) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים חיצוניים).
- 3) הפתרון התכנוני יהיה בהתאם למפורט בעמודים 8 ו-9 בנספח מס' 1 ויהיה טעון אשור מהנדס העיר.

(ז) אנטנות רדיו וסלויזיה:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא (בהתאם למפורט בעמודים 8 ו-9 בנספח מס' 1).

- | | |
|---|------------------------|
| (א) תאום עם הג"א | 11. תנאים למתן |
| (ב) תאום עם אגף התברואה | היתרי בניה |
| (ג) בתכנית הבינוי הכללית יצינו כל חלקי הבנין, הסככות והמחסנים שחורגים מהוראות תכנית מס' 3838 זו כמבנים להריסה והריסתם תהיה תנאי להתחלת בניה בשטח. | לתוספות בנינים קיימים: |
| מגישי הבקשה להיתר בניה יצרפו להודעה על התחלת הבניה (כמפורט בתקנות) מסמכים המוכיחים כי המבנים הללו אכן נהרסו. | |
| ראה סעיף 10(א) 2 ה. לעיל. | |
| (ד) ראה סעיף 17 להלן. | |
| (ה) תאום עם מח' הגננות בדבר עצים לעקירה בשטח החלקה. | |

- (ו) תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר שילוט
ובדבר סילוק עוזפי עפר.
- (ז) שטחי המגרשים במפת הרקע הועלו ממפות לצרכי
רישום ישנות או בצורה גרפית מגוש השומא.
מגישי הבקשה להיתר בניה יצרפו לבקשה להיתר
הבניה מסמכים המוכיחים את שטחי המגרשים.
- (ח) לא יוצא היתר הבניה אלא על סמך תכנית
כללית של החלקה כולה כולל כל הקומות, בקנ"מ
1:100 המראה את הארגון הפנימי של הבנין
והתוספות המוצעות. תכנית הבינוי תאפשר בצוע בו
זמני של התוספות באופן שיאפשר לכל הדירות
באותה חלקה להיות תקניות, וכדי לאפשר גמר נאות
של מעטפת הבנין.
- (ט) 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:
- (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 התשמל,
המים, הביוב והניקוז העירוניות.
- (3) חדרי המגורים יהיו בעלי תלון או חלונות
הפונים אל אוויר החוץ, ששטחם הכולל לא
יפחת מ-8% משטח רצפת החדר.
- (4) גודל דירה מזערי יהיה 35 מ"ר.
- (5) במקרים בהם ישנה תוספת יח"ד, שטח הדירות
יהיה 75 מ"ר מינימום.
- (6) 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 יכול אסלה. אם לא צמוד לח. רחצה יכול אסלה, כיור וברז. **כולל אמבטיה, כיור רחצה והתקן לחימום מים. ***כולל כיור וברז מים ואוורור ע"י חלון.	7.0*** (רוחב מזערי 1.90 מ')	2.70** (רוחב מזערי 1.55 מ')	*90 ס"מ רוחב מזערי. 1.10 מ' אורך מזערי.	גדול מ- 36 מ"ר

12. היתרי בניה . הועדה המקומית תוכל לאשר מתן היתרי בניה מיוחדים
 הקשורים בשיקום מרפסות בתנאים הבאים:
 (א) היתר הבניה הוא לצורך תיקון מרפסות קיימות
 בלבד, אך כולל גם מרפסות שניבנו מחוץ לקווי
 הבנין המאושרים או המוצעים, וגם אם ניבנו מעל
 דרך ציבורית בתנאי שהן קונזוליות.

(ב) במסגרת היתרי הבניה המיוחדים ניתן יהיה להוציא היתר בניה גם לבניה מחוץ לקווי הבנין, ובתנאי שבניה זו נדרשת כפיצוי לבעלי דירות שדירותיהם עלולות להפגע עקב תהליך שיקום וחזוק המרפסות. ראה סעיף 10 (א) 2 ה. לעיל.

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד. היתרי בניה בשטח זה ינתנו על פי תכנית מפורטת אשר תקבע את השימושים בשטח, הוראות הבניה וזכויות הבניה.

13. שטח למוסד:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח וכן ההוראות הבאות:
(א) ניתן לשלב מקלטים תת-קרקעים בתוך השטח, בהתאם להוראות הג"א.

14. שטח ציבורי פתוח:

(ב) ניתן לשלב תחנת טרונספורמציה במגרש (1). ראה להלן סעיף 24 לפי דרישות חברת החשמל.
(ג) יותר שימוש בחלל בסיס גשר הולכי רגל במגרש מס' (1) לפעילות ציבורית של ילדים ונוער.
(ד) במגרש מס' (1) יתוכנן ויבוצע גן משחקים באישור מחלקת הגוננות שבאגף שיפור פני העיר.
התכנון יכלול:

- (1) מערכת תשתית וצמחיה.
 - (2) מערכת השקיה.
 - (3) מתקני שתיה, מתקני משחקים ורהוט גני.
 - (4) תאורה.
- (ה) העצים שינטעו בשטח הגן ו/או האזורים אחרים בשכונה יהיו עצים בוגרים בני 4 שנים ומעלה.

תזית המבנים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית, וחלות לגביה ההוראות הבאות:
(א) קו הבנין המירבי בחזית הבנינים יהיה אפס.
(ב) גובה מירבי של מבנה בחזית המסחרית יהיה 3.5 מ' מפני הריצוף הסופיים של השטח הציבורי הפתוח הגובל בחזית ועד קצה קיר החזית.

15. חזית מסחרית:

(ג) שטחי הבניה המירביים לשימושים העיקריים יהיו פועל יוצא של קווי הבנין כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קווי הבנין.

לא יותרו שימושים מסחריים מתחת לבית המגורים.
(ד) גג החנויות יהיה גג רעפים בשיפוע הפונה לשטח הציבורי הפתוח.

(ה) זווית הגג תהיה 30%.

(ו) תותר התקנת גגונים מבד או מפלסטיק צבעוני בלבד, לפני חזית החנויות. גגונים מחומרים אחרים יאסרו.

(ז) שילוט - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980 ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

תותר התקנת שלטים, אך ורק על פני החזית (יאסרו שלטים בולטים). השלטים יותקנו מעל פתחי החנויות ולא יבלטו מעל קיר החזית.
(ח) השימושים המותרים הם כדלקמן:

1. חנויות לממכר מזון ומצרכי מכולת, כולל בתי קפה ומסעדות.
2. חנויות לפרחים.
3. חנויות למכשירי כתיבה וצעצועים.
4. סניף דאר.
5. בית מרקחת.
6. מספרות ומכוני יופי.

(ט) כל האמור לעיל כמפורט בעמוד 12 בנספח מס' 1.

16. הקלה:

וקבע 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 למעט במקרים הבאים:

(א) הועדה המקומית תשוכנע ע"י מגישי הבקשה להקלה כי אין באפשרותם לבצע שרותים, ו/או חדרי מדרגות הכרחיים במסגרת הוראותיה של תכנית מס' 3838 ז.ז. במקרה זה רשאית הועדה המקומית

לאשר הקלה בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק, לצורך
בניית תוספת, ובתנאי ששטחה אינו עולה על 12
מ"ר באחד מהמקרים הבאים בלבד:

1. מעל הקומה השלישית באם הגג שטוח ובצמוד
לחדר המדרגות.

2. כקומה שלישית באזור התחום בקו - 2 נקודות,
מעל תוספת קיימת.

3. כקומה שניה באזור התחום בקו נקודה, מעל
תוספת קיימת.

בהתאם להוראות בעמוד 10 בנספח מס' 1.

(ב) הועדה המקומית שוכנעה ע"י מגישי הבקשה להקלה,

כי אין למגישי הבקשה אפשרות במסגרת הוראות

תכנית מס' 3838 זו להגיע לדירתם המצויה בקומה
השלישית. במקרה זה תהא רשאית הוועדה המקומית

לאשר הקלה, בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק, לצורך
בניית חדר מדרגות בלבד בגובה של 3 קומות.

בהתאם להוראות בעמ' 11 בנספח מס' 1.

תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים

שלא בהתאם לתכנית זו ולא בהתאם לתנאים המפורטים

לעיל, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף (1)

לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז -
1967.

17. בנין להריסה: (א) הכנינים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים
להריסה. כל אחד מבעלי הזכויות בשטח החלקה יהיה
אחראי להריסת הבנינים המיועדים להריסה התחום
השטח שבבעלותו כתנאי למתן היתר בניה בשטח
שבבעלותו.

(ב) בנינים בתחום קווי הבנין שאינם מאבן ושאינם
מיועדים להריסה, יצופו באבן ויותאמו להוראות
שבסעיפים 10(ג) ו- 11(ג) לעיל ונספח מס' 1.

18. זרכים:

תוואי הדרכים יהיה כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של
דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב.1) בשטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים

אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים של מעברים

ציבוריים להולכי רגל. 13/..

- (2.ב) במעברים הציבוריים לא תתבצע על עבודת גינון.
(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים שתי וערב אלכסוניים בסוּש שחור הם שטחים של דרך משולבת, וחלות לגביהם ההוראות הבאות:
1. בשטחים אלה יותרו השימושים המותרים בתכנית המתאר הן לדרך ציבורית והן לשטח ציבורי פתוח, וכן תותר הקמת מקלט צבורי תת קרקעי.
2. תכנון הדרך המשולבת יאושר ע"י מהנדס העיר ותנאי לביצועו הוא היתר בניה כמשמעותו בחוק.

19. חניה:

- (א) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור בניית בניינים חדשים בתחום התוכנית יותקנו בתחום החלקה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה.
(ב) לגבי בניית תוספות לבניינים קיימים תהיה החניה בתחום הדרכים.

20. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזא על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

21. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחיפץ.

22. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

23. היטל 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 לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תחנת טרנספורמציה: (א) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
(ב) לא תוקם תחנת טרנספורמציה בשטח אלא בכפוף לאישור מוקדם של המחלקה לשיפור פני העיר בדבר רעש ומיטרדים שעלולים להגרם.
תנאי זה יהא תנאי מתנאי היתר הבניה של הקמת תחנת הטרנספורמציה או הגנרטור.
(ג) בשטח הציבורי הפתוח במגרש מס' (1) ניתן לשלב תחנת טרנספורמציה. ראה לעיל סעיף 14.


25. תשתית: (א) כל קווי החשמל והטלפון הציבוריים והפרטיים שיוקנו בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים בלבד.
(ב) 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.
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 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 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.

חתימות:


מגיש התכנית: עיריית ירושלים, אגף תכנון עיר
רח' הלל 23, ירושלים



המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלוך
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טלפון: 02-610103

M. Braun
גוגנהיים | בלוך אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105, טל. 02-610103

משרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1968	
רישור תכנית גמ. 3888	
הועדה המוחדרת לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20.12.94</u> <u>פברואר 1995</u> שר את התכנית.	
יו"ר הועדה	סמנכ"ל לתכנון



חתימות:

מגיש התכנית: עיריית ירושלים, אגף תכנון עיר
רח' הלל 23, ירושלים



המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלוך
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טלפון: 02-610103

דוד גוגנהיים
גוגנהיים | בלוך אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105 טל 02-610103

<p>מושרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה השכיח-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 838</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.10.95 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל המחוז, ד"ר הועדה המחוזית 1995-10-10</p>
--