



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 3770 - בקעה

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 915, 920, 980, 1140, 1198, 1237, 1406, 1407, 1411, 1412, 1694, 1707, 1718, 1890, 1950, ב, 1969, א, 1969, 1969, 2029, 2121, 2287, 2371, 2462, 2499, 2474, א, 2640, 2810, 2824, 2942, 3002, א, 3002, 3140, 3234, 3445, 3522, 3615, 3645, 3687, 3769, 5/02/1, 5/02/4.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3770 בקעה, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים, ושינוי לתכנית מס' 915, 920, 980, 1140, 1198, 1237, 1406, 1407, 1411, 1412, 1694, 1707, 1718, 1890, 1950, ב, 1969, א, 1969, 1969, 2029, 2121, 2287, 2371, 2462, 2474, א, 2640, 2810, 2824, 2942, 3002, א, 3002, 3140, 3234, 3445, 3522, 3615, 3645, 3687, 3769, ושינוי לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/02/1 ו- 5/02/4 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 16 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקניימ 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכתול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 570 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בקעה, השטח המותחם בין הרחובות זרך חברון, מרים החשמונאית, הרכבת, פייר קניג, רבקה. (גוש 30016 כולל חלקות ישנות: 18, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 37, 67, 78).

- גוש 30001 חלקות : 10-44, 52-73, 87-92
- 96-98, 102-104
- חלקי חלקות : 1-9, 45, 93, 99, 100
- גוש 30002 חלקות : 1-45, 54-58, 60-76, 81
- חלקי חלקות : 53, 59, 82
- גוש 30013 חלקות : 1-84
- גוש 30014 חלקות : 1-43, 45-54, 58-69, 72-86
- 93-96, 104-119, 129-137, 139
- 154, 143-151, 156-158, 160, 161
- גוש 30015 חלקות : 1-32, 34-41, 43-52, 57-70
- 73-85, 89-96, 98, 99
- גוש 30016 חלקות : 1-17, 19-26, 30, 35, 36, 38-66
- 68-77, 79-86, 89-99, 101-109
- גוש 30198 חלקות : 19, 52-54
- חלקי חלקות : 20-22, 50, 51
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. מטרת התכנית א. קביעת הוראות לשמירה על אופייה של השכונה, על ידי שימור בנינים בעלי ערך ארכיטקטוני ושמירת על אופי, סגנון פרטי בנינים ופרטי הסביבה כגון: רחובות, סמטאות, גדרות עצים בוגרים וכדומה וכן הוראות לתוספת בניה ובניה חדשה.
- ב. בטול חלק מהרחבת הגדה הצפונית של רחוב יהודה.
 - ג. הפיכת חלק מדרכים קיימות לרחובות משולבים.
 - ד. שינוי יעודי קרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד של שטחים מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
 2. שינוי יעוד של שטחים באזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים 1 מיוחד ולאזור מגורים מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח צבורי ולדרכים.
 4. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח לבנין צבורי ולדרכים.
 5. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח פתוח ציבורי ולרחוב משולב.
 6. שינוי יעוד שטח מדוך לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח לבנין צבורי ולשטח פתוח צבורי.
 7. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד ולאזור מגורים 1 מיוחד.

ה. קביעת שימושים מותרים בשטחים לכניני ציבור ובשטחים למוסדות.

ו. קביעת מתחמים לחלוקה חדשה.

ז. שינוי תואי הקטע המערבי של רח' יהודה, הרחבות דרכים, ביטול דרכים מאושרות, התווית מעברים ציבוריים לחולכי רגל, וקביעת שטח עם זכות מעבר לציבור.

ח. קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. בכל מקרה של סתירה בין תכנית מאושרת לעת הפקדת תכנית זו לבין תכנית 3770 זו, חלות הוראות תכנית 3770 זו. הוראה זו איננה חלה על אותן הוראות בתכנית מאושרת לעת הפקדת תכנית זו, הקובעות אחוזי בניה ואו קוי בנין ואו גובה מירבי, שאינם תואמים להוראות תכנית 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 סגרת בלתי ניכרת, וכל זוטוספת קומות או זוטוספת גובה שלא בהתאם לתכנית זו תראג בסטיה ניכרת במשפחה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנת התכנון והבניה (סעיף ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.~~

משרד הפנים
סיווג פתח ירושלים
הרשמה המחוזית לחינוך

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנשריט (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.

19-JUN-2006 (MON) 08:27

10. הוראות כלליות לבניה:

10.1 פיתוח השטח

לכל בקשה לחיתוך בניה תצורף תכנית פיתוח שטח בקניימ 1:100 אשר בה יסומנו הפרטים המפורטים להלן, ובהתאם להוראות הבאות:

10.1.1 שטח המגרש הפנוי (נשאינו תפוס על ידי הבניה) יהיה מגונן ופנוי מכל ריצוף שהוא לפחות ב- 50% משטחו.

10.1.2 בחזית שבה גובל המגרש עם דרך, או שטח פתוח ציבורי, או שטח לבנין ציבורי (להלן: שטח ציבורי) תבנה גדר שפניה החיצונית והעליונית מאבן טבעית מסותתת, בגובה שלא יפחת מ- 80 ס"מ מעל מפלס פני הקרקע של השטח הציבורי.

10.1.3 סה"כ הפתחים בגדר הפונה לשטח ציבורי לא יעלו באורכם על 30%.

10.1.4 בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים מסבכת ברזל.

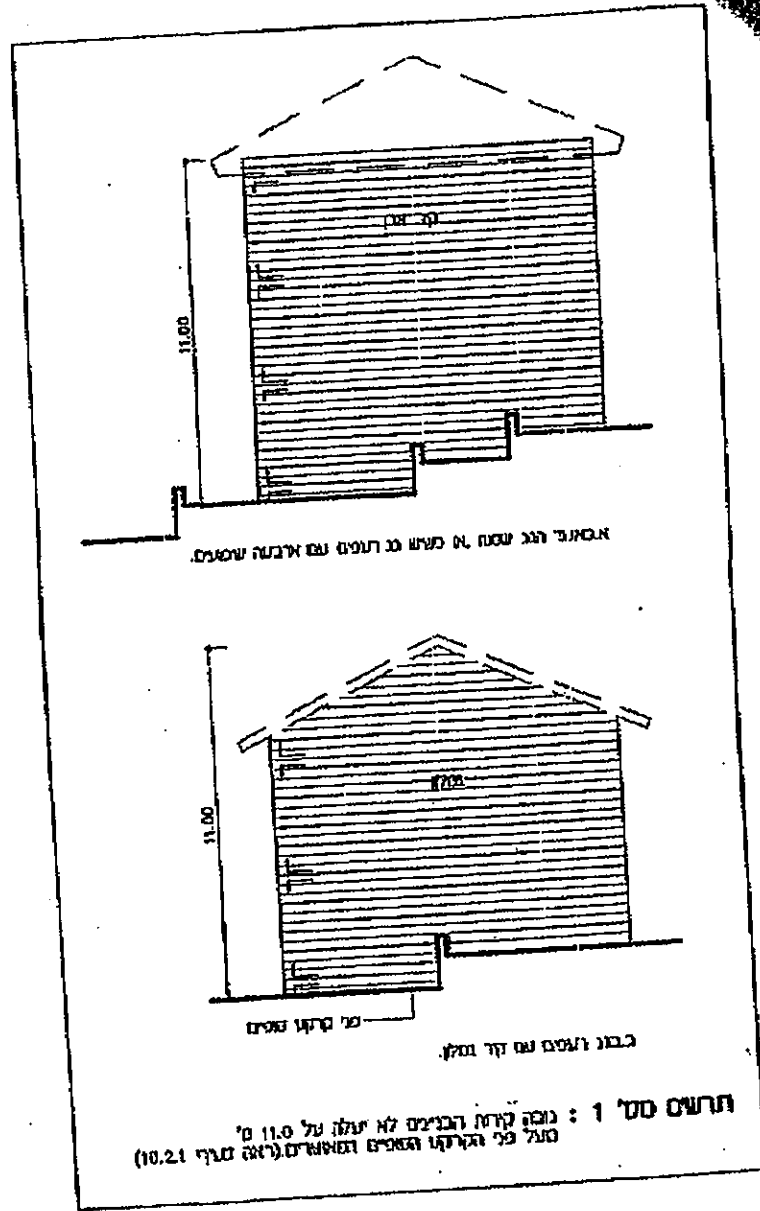
10.1.5 במסגרת פיתוח השטח יינטע לפחות עץ בוגר אחד לכל יחידת דיור בחלקה או לכל 100 מ"ר של שטח החלקה.

10.1.6 בבקשה לחיתוך בניה תסומן פריסת הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים שמשני צידי הגדר, מפלס הקרקע המתוכנן בתחום החלקה וגבהי הגדר.

10.1.7 לתכנית הפיתוח תצורף תכנית עם חישוב שטחי הריצוף, התניה והגינות.

10.1.8 לא יתן טופס 4 לבנין אלא לאחר השלמת הפיתוח בהתאם להוראות דלעיל.

10.1.9 ראה סעיף 10.4.9 לחלן.



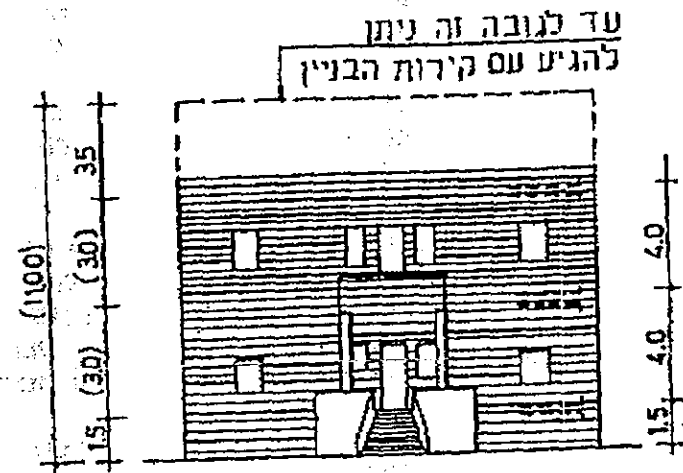
10.2 גובה הבניה:

- 10.2.1** גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים (ראה תרשים מס' 1) למעט באזור מגורים מיוחד.
- 10.2.2** בתוספת בניה על גבי בנין קיים תיחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבנין כקומה רגילה (3.0 מ') גם אם הקומה/ות גבוהה/ות יותר. ראה תרשים מס' 2.
- 10.2.3** למרות האמור בסעיף 10.2.1 ובסעיף 10.2.2 לעיל, לאורך הדרכים הציבוריות היחס בין גובה הבנין (עד תחילת הנסיגה) לבין אמצע הדרך הציבורית לא יעלה על 1:1, למעט מקרים שבהם יוכח שלא ניתן למצות את זכויות הבניה בהתאם לחתך.
- 10.2.4** בתזית המגרש הפונה לשטח ציבורי פתוח או בנין ציבורי לא יעלה גובה קירות המבנה בתוך תחום 4.0 מ' מגבול המגרש על 12 מ' מעל פני הקרקע בתחום השטח הציבורי. ראה תרשים מס' 3.

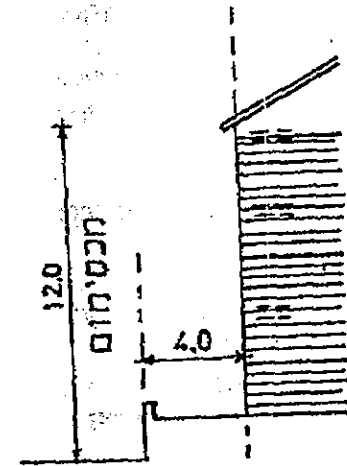
- 10.2.5** בכל מקרה לא יעלה גובה קיר האבן מעל פניה העליונים של תקרת הקומה השלישית יותר מאשר 1.1 מ', הן בגג רעפים והן בגג שטוח. שיפוע גג רעפים (אם יש כזה) יתחיל בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' מפניה העליונים של תקרת הקומה השלישית. ראה תרשים מס' 4.

10.3 הוראות לגבי בניית האבן:

- 10.3.1** הבניה תהיה מאונן טבעית-מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסודה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון עיר.
- 10.3.2** כחלק מתיתר הבניה יצורפו פרטים בק.מ. 1:10 של פרטי קצה הגג, הקיר, פרטי פתחים אופייניים (חזית, חתך ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת הבנין וכד'.



תרשים מס' 2 : תוספת בניה כגול מבנה קיים. (ראה סעיף 10.2.2)



תרשים מס' 3 : (ראה סעיף 10.2.4)

10.3.3 אבני הפינה, הן בפינות הקירות והן בחשמי הפתחים, יהיו ברוחב של 15 ס"מ לפחות.

10.3.5 הגדר תבנה מאבן בשני צידיה ומ- 3 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנייל.

10.3.6 אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תחיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ.

10.3.7 כל כיחול יהיה בגוון האבן, במקרה של תוספות עייג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

10.3.8 הוראות סעיף 10.3 אינן חלות באזור מגורים מיוחד שבו הוראות הבניה וחומר הבניה לתוספות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת.

10.4 שימור:

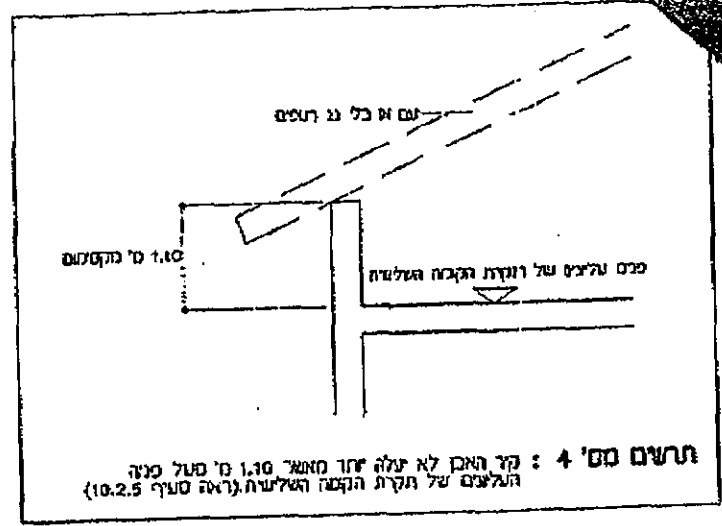
10.4.1 חזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום מיועדות לשימור. בניינים המסומנים בתשריט בעיגול אדום הם בניינים לשימור. בבניינים אלה כל חזיתות הבנין הן חזיתות לשימור. (להלן: חזיתות לשימור).

10.4.2 לא תותר הריסת חזיתות לשימור. לא יותר שינוי בצורתן החיצונית של חזיתות לשימור, באופיין הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כיחול, כתובות, תבליטים, סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים.

10.4.3 תוספת בניה ותאפשר על גג הבנין הקיים או בשטח החלקה, הכל בהתאם לאפשרויות הפיזיות של המבנה והחלקה.

10.4.4 כל תוספת בניה תבוצע בצורה שתתחשב באופן מירבי בחזיתות לשימור לאתר תיאום ואישור מהנדס העיר.

10.4.5 בחלקות שבהן קיים בנין לשימור או חזיתות לשימור תותר בניית בנין נוסף בשטח החלקה, במנותק מתבנין הקיים, ובכפוף להוראות שלעיל.



7
10.4.6 לכל בקשה להיתר לתוספת בניה יצורפו צילומים של חזיתות הבנין הקיים, פרטים אופייניים וכל אשר ידרש על ידי מהנדס העיר.

10.4.7 לחלן רשימת החלקות שבהן נמצאים בניינים לשימור:
גוש 30001 : חלקה 53.
גוש 30002 : חלקות 12, 21.
גוש 30013 : חלקות 1,9,26,28,46,51,53,54,59,60
61, 62, 69, 70, 71, 72
גוש 30014 : חלקות 1, 28, 44, 72.
גוש 30015 : חלקות 23, 24, 25, 26, 31, 32, 62
גוש 30016 : חלקות 3, 5, 10, 11, 99 (27), 29, 33, 38
48, 63-65, 82-84

להלן רשימת החלקות בהן נמצאים בניינים עם חזיתות לשימור:
גוש 30001 : חלקות 2-4, 8, 9, 18, 19
22-26, 52, 58, 59, 61
62, 66, 67
גוש 30002 : חלקות 2, 7, 10
גוש 30013 : חלקות 2, 3, 17, 38, 48
גוש 30014 : חלקות 1, 8-10, 34-38
41, 43, 66, 73, 79
גוש 30015 : חלקות 2, 41, 51, 60, 61
63-66, 68
גוש 30016 : חלקות 6, 79

10.4.8 עצים לשימור:
בכל בקשה להיתר בניה, הן לתוספת בניה, הן לבנין חדש והן לדרך, יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקת, וסוגיהם.
לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים שבהם שוכנע מהנדס העיר שאין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות הבניה בחלקה, או לפיתרון תחבורתי, וזאת באישור המחלקה לשיכור פני העיר בעיריית ירושלים.

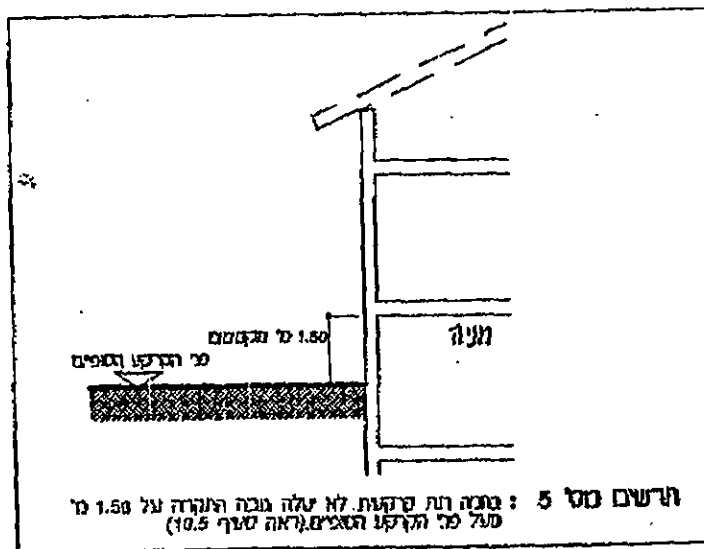


10.4.9 במסגרת הבקשה להיתר בניה בחלקות המפורטות להלן, יפורטו פרטי הריצוף בחצרות הקיימות, ויצורפו פרטים בקניימ 1:10, במטרה להמעיט את הנזק בשטחים שיועדו לחניה. ואלה החלקות:
 גוש 30001, חלקות: 1,5-7,15,16,29,35,37,44,55,56 : 68-71,75
 גוש 30002, חלקות: 5,12,14,16,18-20,25,40,42-45 : 49,52,55,56,58,63,73,74,91
 חלק מחלקה 7.
 גוש 30013, חלקות: 1,3,5,6,8,9,29,31-33,37,39-42 :
 גוש 30014, חלקות: 2,12,13,14-18,20-25,27,29,30 : 31-33,39,45,46,50-54,58,59
 64,67-69,74,76,78,86,93-95
 גוש 30015 חלקות: 3-6,9-11,13,14,16,17,20,21 : 27-29,34,36,38-40,43-47,51
 57,59,67,69
 גוש 30016 חלקות: 2,7-9,14,15,19,20,21,29,35,36 : 39-41,43-45,51,52,54,57-59
 70-77,85,99(27),101(28
 108(67)
 חלק מחלקה (78) 102.

10.5

חניה:
 תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס על ידי בניה. בחלקות ששטחן עולה על 1,500 מ"ר החניה תהא תת קרקעית בלבד, למעט שטח לבנין ציבורי. שטח החניה התת קרקעית בחלקה למגורים יירשם כרכוש משותף לכל בעלי הזכויות בחלקה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כחלק נפרד מהיתר הבניה.

בחניה תת קרקעית לא יעלה גובה התקרה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים, ראה תרשים מס' 5. רוחב הפתח של חניה תת קרקעית לא יעלה על 4.0 מ'.



במקרים שבהם שוכנעה וזוהוה ונמקומו שאל
אפשרות לספק את מלוא תקן התניה, ושימור אופי
הבנין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות חניה,
רשאית הועדה להתיר בניה עם חניה חלקית או ללא
חניה, ולחייב את המבקש לבצע חניה ציבורית באזור
או לממן ביצוע חניה ציבורית באזור.
בחלקה מס' 73 בגוש 30001, תהיה הכניסה לחניה
התת קרקעית מדרג בית לחם בחלק הדרומי של
החלקה.

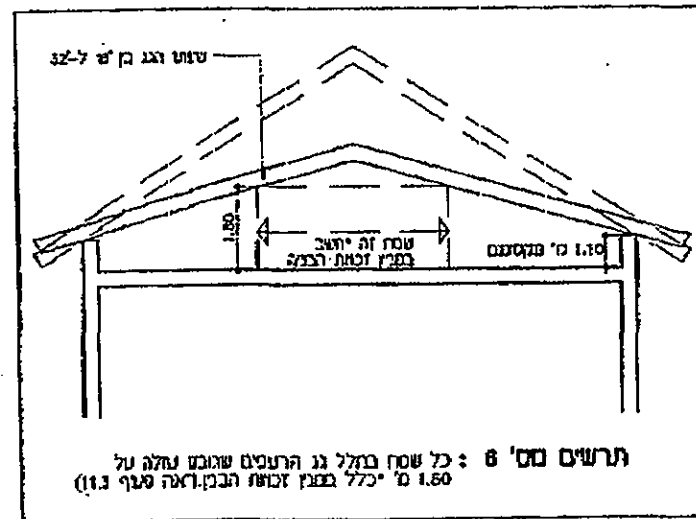
11. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על
הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד. בשטח זה חלות
הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות
הבאות:

11.1 שמושים מותרים:
בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל
השמושים המותרים המפורטים בתכנית
המתאר 62 באזור מגורים 1.
במבנים המשמשים בעת הפקדת התוכנית
למוסדות, וחורגים מהשימושים המותרים בתכנית
המתאר 62 באזור מגורים 1, לא יותר שינוי בשימוש
הנוכחי.
לא תותר תוספת בניה לשימוש החורג למעט שיפורים
סניטריים.
בשטח חלקה 53 בגוש 30001 יותר שימוש חורג למוסד
הקיים בשטח.

11.2 מספר קומות:
מספר הקומות המירבי הוא 3 קומות וגג רעפים,
בכפוף לסעיף 10.2 לעיל.
לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת, חלקית או
שלמה.

11.3 גגות:
תותר בנית גגות רעפים או גגות שטוחים. שיפוע גג
הרעפים יהיה בין 16-32.
יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים, בתנאי שכל
שטח בחלל הגג שגובהו עולה 1.80 מ' ייכלל במנין
אתווי הבניה. ראה תרשים מס' 6.
רעפי הגג יהיו רעפי חימר שרוף.
במבנה החורג מקו הבנין הגג יהיה מרעפי חימר או
לחילופין גג שטוח אשר יטופל כחזית חמישית לכנין.



P. 010/016

19-JUN-2006 (MON) 09:31

מחסנים:

גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1.0 מ'. חכניסות למחסנים יחיו מתוך הבנין ולא מהחצר. ראה תרשים מס' 7.

11.4

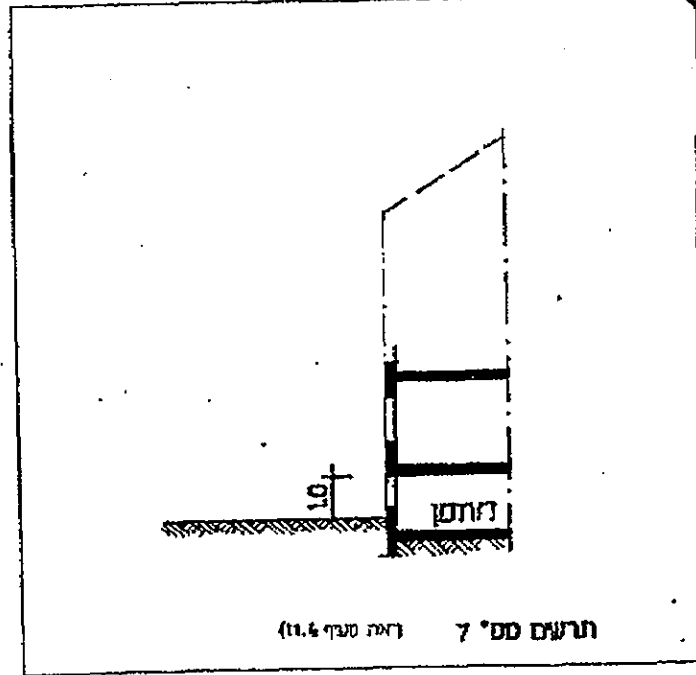
קוי הבנין:

קוי הבנין יהיו בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, אלא אם צויין אחרת בתכנית: באמצעות קו-נקודה בטוש אדום לבניה עילית, באמצעות קו נקודתיים לבניה תת-קרקעית. בתוספת בניה לבנין קיים תהא חוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקוי הבנין המותרים, בהתאם לקונטור הבנין הקיים בכפוף לפרסום ומשלות הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.

11.5

בחלקות שקיים בהן בנין ונתירו זכויות בניה לבעלי דירות בקומת הקרקע, אשר לא ניתן למצותו בתחום קוי הבנין שנקבעו בתכנית המתאר ניתן יהיה לבנות תוספת בניה בקומת הקרקע החורגת מהתחום המותר לפי קוי הבנין המוגדרים בתכנית המתאר, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

- א. סייח שטח התוספת שמחוץ לקוי הבנין לא יעלה על 50 מ"ר ולא יהיה יותר מ- 25% משטח החלקה הפנוי שמחוץ לקוי הבנין.
- ב. גובה התוספת בקיר הפונה לגבול החלקה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע.
- ג. לא יהיו חלונות לכיוון החלקה הסמוכה.
- ד. הגג בתחום התריגה מקוי הבנין יהיה גג רעפי חימר שרוף, או לחילופין גג שטוח אשר יטופל בתזיזת חמישית לבנין.
- ה. תוספת הבניה שמחוץ לקוי הבנין הקבועים בתכנית המתאר תתואם עם המחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים.
- ו. אישור התוספת יהיה בהתאם להליך של הקלה למי סעיף 149.
- ז. מודגש בזאת כי הזכות לבניה מחוץ לקוי הבנין כאמור לעיל אינה זכות מוקנית והיא תבחן בכל מקרה לגופו על פי התנאים הפיסיים במגרש ובתנאי שאין בתוספת הבניה כאמור משום פגיעה בבעלי זכויות בחלקות הסמוכות.



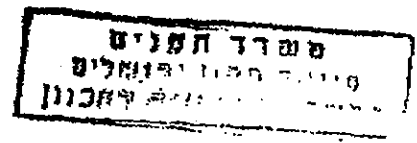
תרשים מס' 7' רזיט טעיף 11.4

P. 0037/010

19-JUN-2006 (MON) 09:30

11 מבנים הקיימים בחלקה כחריגת מקוי הבנין תותר השארתם ובלבד שיענו על התנאים א-ו המפורטים בסעיף זה.

11.6 השלמת קומת הגג: ניתן יהיה לקבל היתר לתוספת 5% להשלמת קומת הגג, כתנאים הבאים:
1. התוספת לבניה הקיימת תהיה על פי תכנית מתאר זאת.
2. התוספת משתלבת מבחינה תכנונית בבנין הקיים, והיתרון על כך חוות דעת חיובית ממחננס העיר.



11.8 בשטח חלקה 72 בגוש 30013, שטחי המחסנים חקיימים בצמוד לגבולת הצפוני של החלקה ייכללו כמנין זכויות הבניה, אלא אם ייחדסו. המחסנים כאמור אינם מיועדים לשימור.

11.9 שטח עם זיקת הנאה לציבור: השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים, לאורך גבולה הצפוני של חלקה 73 בגוש 30001, ברצועה ברוחב 2.5 מ', הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא הגבלה כלשהיא, לרבות הגבלת זמן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. השטח ישמש כמעבר, וניצונו יהיה על ידי בעלי הזכויות בחלקה 73 ועל חשבונם.

12. אזור מגורים מיוחד:

שטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים וחומים לסירוגין מיועדים לאזור מגורים מיוחד והלות עליהם תוראות התכניות המאושרות החלות בשטח לעת הפקדת תכנית זו.

בשטח שלא אושרה בו תכנית מפורטת להרחבת דיוור בעת הפקדת תכנית זאת, תותרנה תוספות בניה להרחבת דיוור בלבד לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בניין.

13. שטח לבנייני ציבור:

שטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומוצחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי, והלות עליו התוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לבני שטחים לבנייני ציבור, התוראות שבסעיפים 10.1 עד 10.4 לעיל, והתוראות הבאות:

13.1 מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות וגג רעפים. בבניה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים.

13.2 בשטח זה יותרו השימושים כמפורט להלן: גוש 30001 חלקות 20, 21, 27: בית ספר, גן ילדים, מוסדו ונדר ריח ריח



גוש 30002 חלק מחלקה 35 : 2 בתי כנסת, כל אחד על שטח קרקע של 500 מ"ר.
 גוש 30013 חלקה 16 : בית ספר.
 גוש 30014 חלקה 81 : בית כנסת, מועדון נוער.
 גוש 30014 חלקות 48, 49, 51, 52 : מרכז קהילתי.
 גוש 30014 חלקה 11 : בית כנסת.
 גוש 30014 חלקה 28 : מרכז קהילתי לקשישים.

גוש 30015 חלקות 22-18 : מרכז קהילתי, בית ספר, ון ילדים, תחנה לאם ולילד.

יותר שילוב של מספר שימושים מהשימושים המפורטים לעיל בבנין אחד.

13.3 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי לכל מתתם על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית.

14. שטח למוסד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד, וחלות עליו הוראות סעיפים 10.1 עד 10.4 לעיל, וההוראות הכאות:

14.1 אחוזי הבניה המירביים הם 95% והם כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הכנין, לרבות שטחי מחסנים, חדרי מדרגות, מרפסות מקורות וכל חלל מקורה אחר בבנין, ולמעט שטח מקלט חד תכליתי ותניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה.

14.2 בבניה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים.

14.3 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.

15 חזית מסחרית: 15.1 החזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול הן תזיתות מסחריות וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

15.2 לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

- 13
- 15.3 אם הבניה החדשה או תוספת לבנין קיים תבנה בקומת הקרקע בלבד יהיה גג התוספת/הבניה החדשה גג רעפים, או שיהיה מרוצף, וישמש את הדירה הסמוכה לו.
- 15.4 לא יותרו פתחים לכיוון החלקה למעט פתחי איזורר מינימליים.
- 15.5 לא תותר דלת לכיוון החלקה ולא יותר שימוש בחלק כלשהו מהחצר לצורך איכסון.
- 15.6 לפחות 50% משטח החזית לכיוון הרחוב יהיה אבן.

תואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.

16. דרכים:

- 16.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- 16.2 השטחים הצבועים בתשריט באדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- 16.3 הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטאש אדום הן דרכים המיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- 16.4 השטחים הצבועים בתשריט בירוק כהה עם קווים אלכסוניים על הרקע מיועדים לרחובות משולבים, וישמשו להולכי רגל, למעבר רכב ולחניה. רחובות אלה יעוצבו ע"י שילוב של ריצופים וגיטון, וניתן להתקין בהם מתקני ריהוט רחוב כגון ספסלים, אדניות וכו'.
- 16.5 שטחים הצבועים בתשריט בירוק בהיר עם קווים אלכסוניים על הרקע הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- 16.6 מקום שבו קיימת דרך לביטול לא תבוטל הדרך קודם שבוצעה בפועל דרך חליפיות מתאימה להנחת דעתה של העיריה.

16.7 ביצוע הדרכים ושלבי הביצוע יהיו נתונים לשיקול דעתה של העירייה בהתאם לסדר העדיפויות שייקבע על ידה.

17. שטח פתוח
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

18. שטח שהתכנית
אינה הלה עליו:

א. השטח המותחם בתשריט בקו שחור הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

ב. הוראות תכנית זו לא יחולו על חלקות 152,153 - גוש 30014 - והן ימשיכו לתקף בתכנית מספר 1/3770.

19. מתחמים לחלוקה: השטחים המותחמים בקו כחול מקוטע הם מתחמים לחלוקה חדשה.

לא ינתן היתר בניה במתחם לחלוקה מחדש אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

20. בנין להריסה: הבנינים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

21. הכקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.

22. תחנת טרנספורמציה: לא תותר תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בתחום לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

23. איטנות טלויזיות
וידיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע איטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של איטנה נוספת כלשהיא.

24. קולטי שמש
על הגג: בגגות שטוחים חצבת קולטיים לדוד שמש תחיה חלק מתכנון הגג או מעקה. בגגות משופעים יוצמדו הקולטים לשיפוע הגג והדודים יומקמו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



25. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לתוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לתוראות החוק.

26. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונן בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות 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 להגמת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

עיריית ירושלים

היוזם:

חיים לוטנר אדריכל
ניצן ברגמן אדריכל
רח' יד תרוצים 4, ירושלים 93420
טל. 6736471 פקס 6736470

המתכנן:

חיים לוטנר, אדריכל
רחוב יד תרוצים 4 ירושלים 93420 טל' 02-6736471
פאקס: 02-6736470

יולי 1998

תאריך:

1998 20/7

משרד הנגישות
מחלקת הנגישות
בניין 307108
רח' תלמידי תורה 10
ירושלים 9100
טל. 6736470
פקס 6736470