

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4836

שינוי מס' 1/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/94 לתכניות מס' 832, 999, 999, 1270, 1231, 4231

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4836
שינוי מס' 1/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/94 לתכניות מס' 832, 999, 999, 1201, 1270, 1231
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: התשריט),
ו-2 חוברות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. חוברת אחת של תכנית בינוי (להלן: נספח מס' 1).

ב. חוברת אחת של פיתוח, הערוכה בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 54 דונם.

6312

מקום התכנית:

5.

ירושלים, שכ' החבשים, בין הרחובות: בני ברית, סלנט, הנביאים ודבורה

הנביאה גוש 30061

חלקות: 4-1, 8, 14-12, 24-16, 29-27, 70, 72, 73, 77, 84-79, 86, 89-93.

חלקי חלקות: 85, 87, 94.

גוש 30062

חלקות: 48-56, 257.

חלקי חלקות: 109.

גוש 30065

חלקות: 1-3.

חלקי חלקות: 99.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6.

א. קביעת הוראות לשימור השכונה.

ב. שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 3 לשטח לאזור מגורים 3 מיוחד, למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח לדרך.

ג. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לדרך, למעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח לבנין ציבורי.

ד. שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח לדרך.

ה. שינוי יעוד שטח משטח לדרך לאזור מגורים 3 מיוחד ולאזור מגורים 2 מיוחד.

ו. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למעבר ציבורי להולכי רגל.

ז. קביעת שטח לבנין ציבורי.

ח. קביעת עקרונות עיצוב בהתאם לנספחי הבינוי.

ט. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין מירביים, מס' קומות מירבי, ושטחי הבניה המירביים בהתאם לנספחי הבינוי.

י. הרחבת דרכים קיימות והתוונות מעברים ציבוריים להולכי רגל.

יא. קביעת הוראות בגין בנינים, גדרות, עצים וברות מים לשימור.

יב. חלוקה מחדש.

כפופות לתכנית:

7.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו לה מזמן לזמן וכן

חלות ההוראות שבתכניות מס' 2097, 2097 א', 1999 ב', 4231, 2650.

וההוראות שבתכנית מס' 4836 זו.

הקלות:

8

קווי בנין וגובה בנין שנקבעו בתכנית שימור זו הינן הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהיה סטיה ניכרת

הוראות התכנית:

9

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח' הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

תנאים למתן היתר בניה:

10

א כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדויקת בה יסומנו כל העצים הנוספים המיועדים לשימור המצויים בתחום החלקה

ב בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.

ג במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבנין לשימור תלווה הבקשה בתצלומים צבעוניים של הבנין, חזיתות מפורטות. פרטים אדריכליים של חזיתות, דלתות, מרפסות, פינות הבנין וגמר הגג, גדרות, עצים ואלמנטים לשימור בק.מ. 1:20, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ד תאום עם רשות העתיקות, ראה סעיף 18 להלן.

ה תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.

ו תאום עם מחלקת הגננות בנושאים הבאים:

1. שימור העצים הקיימים היום בשטח התכנית.
2. אישור מחלקת הגננות לעקירת עצים הקיימים בקוי הבניה. עצים שלא אושרו ע"י מחלקת הגננות אסורה עקירתם.

ז תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בנושא תכנון, מפורט לרחוב אדלר והחניונים הציבוריים בתחום התכנית. ראה סעיפים 20, 22 להלן.

ח תנאי למתן היתר בניה בחלקות בהן קיים בנין לשימור הוא תיעוד הבנין לשימור ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות ולדרישות הועדה לשימור אתרים של הועדה המקומית.

11. א. הוראות בניה וקול בנין:

1. תוספות בניה לבנין לשימור תבונה בתאום מלא עם מהנדס העיר ובהתייעצות עם הועדה לשימור אתרים, מתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים לו את מסת הבניה החדשה.
2. קול הבנין יהיו בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט הסייגים המפורטים להלן.
3. בחלקות בהן סומנו קול בנין, קול הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
4. בבנינים המיועדים לשימור תותר בנית תוספת הבניה בחזיתו הקדמית, של הבנין בהתאם לחזית הבנין הקידמית הקיימת בלבד. לא תותר חריגה מקו הבנין, כאמור.
5. בבנינים המיועדים לשימור, בהם החזית הקדמית של הבנין הקיים אינה חורגת מהמאוסר בתכנית המתאר לירושלים, תותר חריגה מקו הבנין האחורי המותר, הכל במידת האפשר, בתאום עם הועדה המקומית ובכפוף לפרסום ומשלוח הודעות אישיות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.
6. בבנין לשימור בו קיימת חריגה מהמרווחים המותרים באזור המגורים החל במקום, תותר תוספת הבניה, גם כן באותה מידה של חריגה, וזאת לאחר שנמסרה הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים סמוכים, והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם.
7. מודגש בזאת שהוראות תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג, אינן חלות בתחום שטח התכנית.
8. תוספת הבניה התורגת מקול הבנין הקבועים בתכנית המתאר תתואם עם המחלקה לתכנון בעיריית ירושלים.
9. מודגש בזאת, כי הזכות לבניה מחוץ לקול הבנין כאמור לעיל אינה זכות מוקנית, והיא תיבחן בכל מקרה לגופו של ענין על פי התנאים הפיסיים במגרש ובתנאי שאין בתוספות הבניה כאמור, משום פגיעה בבעלי הזכויות בחלקות הסמוכות.

ב. גובה הבניה:

1. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות בכל אזור מגורים.
2. מס' הקומות כאמור ימנה מעל לקומת מרתף ומתחת לחלל הגג.
3. הגובה מקסימלי בבניה חדשה לא יעלה על 9 מ' בבנינים בני 3 קומות ועל 6.80 מ' בבנינים בני 2 קומות.
4. גובה קומה נוספת בבנין לשימור לא יעלה על 2.70 מ' מפני הרצפה ועד לתקרה.
5. בתוספת אגף חדש לבנין קיים, גובה הקומה הראשונה בתוספת הבניה, על יעלה על גובה הקומה הראשונה בבנין הקיים.
6. הבנין יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. אחוזי הבניה המירביים:

- אחוזי הבניה המירביים בכל אחת מהחלקות המיועדות למגורים בשטח התכנית יהיו כמפורט להלן:
1. אחוזי הבניה המירביים לשטחים המהווים שימושים עיקריים יהיו כמותר באזור מגורים 2 ובאזור מגורים 3 (בהתאם לתשריט) עפ"י הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.
 2. אחוזי הבניה המירביים לשטחים המהווים שטחי שירות יכללו את השטחים הבאים:
- חניה עפ"י התקן הנדרש לעת מתן היתר הבניה.

- מחסנים:
בבניה חדשה יותרו 8% משטח הבניה המותר עבור מחסנים, כמותר בתכנית המתאר המקומית לירושלים.
בבניה קלימת יותרו מחסנים בתוך מרתפים קיימים (לרבות בורות מים) גובהם ושטחם יהיה בהתאם לקיים.
- ממד"ים/מקלטים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- חדרי מכונות, מיזוג אוויר, שנאים וחללים טכניים נוספים - עד 2% משטח המגרש.
- חדרי מדרגות:
בבניה חדשה יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992.
- בבניה קלימת יחושבו שטחי חדרי המדרגות, עד 12 מ"ר לקומה, כשטחים לשימושים עקריים.
- 3. מרפסות:
בבנינים קיימים שטח מרפסות זיזיות לא יכלל בחישוב השטחים.
לא תותר סגירת מרפסות אלה.
בבניה חדשה יחושבו שטחי המרפסות הזיזיות בהתאם לתקנות (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 4. גגות רעפים:
כל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.8 מ' יחושב כשטח עיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 ויכלל במסגרת זכויות הבניה המותרות בחלקה, כאמור בסעיף קטן 1 לעיל.
- 5. ראה סעיף 13א. להלן.
- ד. גגות הבנינים:
גגות הבנינים יבנו באחת משתי האפשרויות הבאות, או בשילובן בהתאם לאופיו הארכיטקטוני של הבנין.
1. גג רעפים: א. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
ב. ניתן יהיה להשתמש בחלל גג הרעפים למגורים במסגרת אחוזי הבניה המותרים. ראה סעיף (ג) 4. לעיל.
ג. המרזב יהיה מפח גלוי ובהתאם לנספח מס' 1.
ד. גגות הרעפים יהיו בעלי 4 שיפועים לפחות כמפורט בנספח מס' 1.
2. גג שטוח - יוקף במעקה בטיחות.
3. במקרים בהם נבנה הבנין המקורי ללא גג רעפים, תינתן אפשרות לבנות את תוספות הבניה ללא גג רעפים, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
4. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ה. מרפסות:
1. אסורה סגירת מרפסת בכל שטח התכנית.
2. בבנינים לשימור לא תותר תוספת מרפסות זיזיות, או פתיחת פתחים חדשים.
3. בנינים לשימור בהן קיימות מרפסות זיזיות, יותר שיפוץ המרפסות, בהתאם לאופי האדריכלי של הבנין הקיים.
4. בבנינים חדשים לא תותר בנית מרפסת זיזית בחזית הקדמית.
5. ראה סעיף (ג) 3. לעיל.
6. הבינוי יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ו. קומת עמודים:

לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

ז. בורות מים:
יותר שימוש למחסנים בבורות מים קיימים.
לא יותר בהם שימוש למגורים.

ח. חומרי בניה:

1. כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהיו חלק מהיתר הבניה.
2. לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת.
3. תוספות הבניה ייבנו מאבן מסוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים.
4. פתחי הבניה יהיו באבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות ארוכות) משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים. עומק האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
5. הגדרות ייבנו בציפוי אבן כנ"ל מ-2 צידיהם.
6. אבני הקודקוד למעקות הבנין ולגדרות יהיו מאבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
7. הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
8. שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן, כגון מתכת, עץ, בטון גלוי, וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.
9. הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1.

ט. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני לירושלים, התש"מ, 1980. השילוט יבוצע באותיות בודדות מחוברות לקי או באותיות מודבקות על חלון הראווה או כחלק מעצוב החזית, שיקבע לעת מתן היתר בניה ע"י מהנדס העיר.

12. בנין לשימור:

הבנינים המסומנים בתשריט בנקודה אדומה הינם בנינים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כל פגיעה בבנין לשימור, לרבות פגיעה בקירות פנימיים ובחללים פנימיים.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, למעט התחברות לצורך תוספות בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות בסוג האבן, בפתחים, בכתובות, בסיתות, בכיחול, בסורגים, בצמחיה, בגדרות, בשערים ובבורות מים.

אזור מגורים 2 מיוחד:

13.

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. מודגש בזאת שלאורך רח' הנביאים, חלקות 12, 13, 14, 18 בגוש 30061, במקומות בהם בוטלה הדרך, לא יוענקו זכויות בניה, בגין תוספות השטחים לחלקות הנ"ל.

ב. חלקה 12 בגוש 30061:

על חלקה 12 יחולו כל הוראות תכנית 4231 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4836 זו, וכן הוראות סעיף 13 לעיל.

ג. חלקה 17 בגוש 30061:

1. הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בסעיף 12 לעיל.
2. למרות האמור לעיל תותרנה תוספות בניה על הבנין, האמור לעיל, כמפורט להלן: תותר בניית קומה נוספת ותוספת אגפים כמפורט בנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
3. על החלקה יחולו ההוראות שנקבעו בסעיפים 11, 12 לעיל.

ד. חלקה 8 בגוש 30061:

1. הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בסעיף 12 לעיל.
 2. אחוזי הבניה יהיו כמפורט בסעיף 11 (ג) לעיל.
 3. הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 4. מס' הקומות לא יעלה על 3 קומות וגובה הבניה המירבי לא יעלה על 10 מ'.
 5. השימושים המותרים יהיו:
מגורים או משרדים, הוסטל או אכסניה. יותר שימוש לחנויות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב הנביאים בלבד.
 6. תנאי למתן רשיון עסק לחנות יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה, שאין בעסק המבוקש משום מפגע והפרעה למגורים.
7. תנאים למתן היתר בניה:
- א. הגשת תכנון מפורט לחניה פרטית ולחנויות ציבורי תת קרקעי ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו בתיאום ואישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.
 - ב. ביצוע החלוקה החדשה כמפורט בסעיפים 24-25.
 - ג. תאום עם חברת חשמל בנושא הקמת תחנת שנאים.
8. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ - בתיאום ובאישור המחלקה לשיפור פני העיר.

אזור מגורים 3 מיוחד:

14

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

א. חלקה 72 בגוש 30061:

1. הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור ואין להוסיף עליו כל בניה. על החלקה יחולו ההוראות שנקבעו בסעיף 12 לעיל. (בנין מס' 1).
2. תותר בנית תוספת בנין אחד או 2 בנינים נפרדים, ללא כל חיבור לבנין הקיים, המיועד לשימור. בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2.
3. גובה הבנין/ים החדש/ים ומיקומם יהיה בהתאם לנספחים מס' 1, 2.
4. קרי הבנין, יהיו בהתאם לקרי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום בתשריט.

ב. חלקה 52 בגוש 30062:

1. הבנינים המסומנים בתשריט בנקודה אדומה הינם בנינים לשימור וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בסעיף 12 לעיל.
2. למרות האמור לעיל תותר בנית תוספת קומה על הבנין האחורי ותוספת בניה בתחום החצר, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2. (בנין מס' 2).
3. לא תותר בנית תוספת קומה מעל הבנין הפונה לרח' בני ברית. (בנין מס' 1).
4. תותר בניה בקו בניה אפס בחזיתות הצדדיות ובחזית האחורית.

ג. חלקה 50 בגוש 30062:

1. הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור. וחלות עליו הוראות שנקבעו בסעיף 12 לעיל.
2. למרות האמור לעיל תותר תוספת בניה על הבנין הקיים, בהתאם להוראות הכלליות של התכנית.
3. תותרנה תוספות בניה בחלק האחורי של החלקה עד קו בנין אפס בתנאים הבאים:
א. לא תהיה פגיעה בחלונות הבנינים בחלקות הסמוכות.
ב. לא תוסתר החזית העיקרית של הבנין לשימור הפונה לחצר.

שטח לבנין ציבורי:

15

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

א. השימושים המותרים יהיו: פעילות כלל עירונית קהילתית התנדבותית ו/או גלריה עירונית לאומנות ו/או מרכז הסברה עירוני.

ב. הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הינו בנין לשימור וחלות עליו הוראות שנקבעו בסעיף 12 לעיל.

ג. לא תותר כל בניה בחלקו המזרחי הצר של מגרש חדש מס' 2, בין מגרש חדש מס' 1 לחלקה מס' 92 בגוש 30061.

שטח פתוח פרטי:

16

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה, הוא שטח פתוח פרטי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר והוראות תכניות מס' 2097, ו- 2097א, לגבי שטח פתוח פרטי ולגבי גוש מס' 30061 חלקה 23.

שטח לתכנון מפורט:

17

השטח המסומן בתשריט בקו מקוטע שחור על גבי התשריט הוא שטח לתכנון מפורט וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 2097, 2097א וכן ההוראות הבאות:
א. חלקה 24 בגוש 30061:

בשטח זה יחולו כל ההוראות והמגבלות המצויינות בתכנית מס' 4836 זו לגבי אזור מגורים 3 מיוחד וכן ההוראות שנקבעו בסעיפים 10-12 ו- 14 לעיל.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום זה הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי עפ"י עקרונות תכנית מס' 4836 זו ע"י ועדות התכנון.

ג. בשטח חלקה 24 בגוש 30061 יפותח שטח לחניה, תוך שילוב העצים הקיימים בה והמיועדים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בשטח, הוא הגשת תכנון מפורט של החניה כאמור לאישור המח' להסדרי תנועה והמח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ביצוע בפועל של החניה כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

עתיקות:

18

א. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

ב. במידה ותתגלנה עתיקות תוך כדי פעולות הפיתוח בשטח, יש לפעול כמתחייב בסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

19

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

חניה:

20

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין או לתוספות הבניה או לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תבוצע במידה שניתן, בתחום החלקות, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בחצרות הבתים, בגדרות ובשערים. יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים הקיימות.

ג. ראה סעיפים 17ג ו- 10ז.

גדרות ושערים לשימור:

21

הגדרות שסומנו בתשריט בקו אדום הינן גדרות לשימור ולא תותר הריסתן או כל פגיעה בהן. לא תותר הגבהתן, או הנמכתן, או פתיחת חלונות בהן.

22. עצים לשימור:

העצים המותחמים בתשריט בטוש אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

23. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין 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 בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ה. ראה סעיף 10.2 לעיל.

24. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

25. 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובשטח התחום בתשריט בקו מקוטע כחול.

ג. 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.

26. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית, עם תחילת כל כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

27. 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.

28. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

29. 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) או במרכז הגג בהתאם לפרט בנספח הבינוי.

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ג. הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1.

30. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשם אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

31. תשתית:

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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

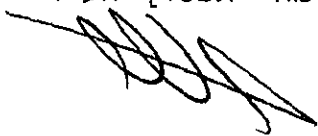
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין
כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי
למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
טופס 4.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: מח' תכנון העיר



תאריך: מאי 1998

