

התכנית מילית
 דפי הוראות
 אחרי של תשריט
 גליונות נספח בננו

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2022 ג'
 שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 1042
 שנוי מס' 3/86 לתכנית מס' 2022 ב'
 ושינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2821
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2022 ג' שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 1042, שינוי מס' 3/86 לתכנית מס' 2022 ב' ושינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 2821 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:625 (להלן: התשריט) וגליון אחד של חתכים עקרוניים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

2. מטמכי התכנית:

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

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ-72.3 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' בית וגן, השטח התחום בין רחובות דוד נזר, פרץ ברנשטיין, דברי ירוחם, קאסוטו, ומוסד קרית נוער.

5. מקום התכנית:

מגרשים ע"פי תכנית מס' 2022 ב'
 בגוש 30192 מגרשים מס': 1, (4+5+6+7+8), (4+5+6+7+8) א',
 (4+5+6+7+8) ב', (4+5+6+7+8) ג', (10+16+29) א',
 (9+11), 12, 13, 14, (15+18), 17, (19+22),
 (19+22) א', (19+22) ב', 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32,
 33, 34, 35, 36, 37, (38+42), 39, 40, 41, 43, 44, 50, 51, 57, 58, 59,
 60, 61, 62, 63, 66, 68, 70, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 78 א', 78 ב', 78 ג',
 79 א', 79 ב', 79 ג', 79 ד', 79 ה', 79 ו', 79 ז', 79 ח',
 79 ט', 79 י', 79 י"א,
 דרכים מס' א, אן, ב, ב2, ב6, לפי תכנית 2022 ב,
 בגוש 30194 מגרשים מס': 1, 2, 3, 7.
 בגוש 30195 מגרשים מס': (135+151), (146+156),
 (147+150+157), (148+149), (152+155), (153+154), 157 א'.
 מגרשים ע"פי תכנית מס' 2821
 גוש 30192 מגרשים מס': 1, 2, 3, 4, 5. (חלקות מס'
 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56)

מגרשים על פי תצ"ר מס' 3900 ו- 3900 ג' (מספרים ארעיים),
בגוש חדש 30192

26, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4,
58, 57, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27,
78, 77, 76, 75, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59,
100, 99, 98, 97, 95, 94, 93, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 82, 81, 80, 79,
119, 118, 117, 112, 111, 110, 109, 108, 106, 105, 104, 103, 102, 101,
120, 121, 123, 124, 126, 127, 129. חלק סמגרט מס' 128.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- (א) שינוי הוראות בנושא חישוב זכויות הבניה והוראות בנוי שנקבעו בתכניות מס' 1042, 2022 ב' ו-2821 לאזור מגורים 5 ואזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה.
- (ב) התרת חפיפה של 3 קומות בחלק מהבנין או ניצול חלל גג הרעפים במידה ולא ניתן למצות את זכויות הבניה בשתי קומות.
- (ג) הגבלת מס' יחידות הדיור על פי גודל המגרש.
- (ד) קביעת קוי בנין חדשים והקטנת קוי בנין כמפורט להלן: קוי בנין צדדיים -3.0 מ' במקום 4.0 מ', וקו בנין אחורי 4.0 מ' במקום 5.0 מ'.
- (ה) קביעת הוראות בדבר מיקום חניה פרטית במגרשים.

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 שבתכניות מס' 1042, 2022 ב', 2821 וההוראות שבתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות 1042, 2022 ב' ו-2821 חלות ההוראות של תכנית 2022 ג' זו.

8. הקלה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכניות מס' 2022 ב' ומס' 2821 לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

- (א) בשטח זה תותר בניה שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מירביים של 56% (כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה).
- במקרים בהם לא ניתן למצות את זכויות הבניה בשתי קומות תותר חפיפה של חלק מהבנין ב- 3 קומות, בתנאי שתשאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3 מ' לפחות לכוון הנוף, או בבנינים כני שתי קומות עם גגות רעפים ניתן יהיה לנצל את יתרת הזכויות בחלל גג הרעפים.

- אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו על פי הרשום בתכניות מס' 2022 ב' ו- 2821 ויעמדו על כל הכללים שבתכנית המתאר המקומית בגין קומת קרקע נמוכה, גובה מרתפים, מגבלות שטח פנוי של עמודים, ללא תוספות שטחי בניה שמחוץ למנין אחוזי הבניה לבד מאלה המותרים בתכנית המתאר המקומית המאושרת.
- (ב) האפשרות שפורטה בסעיפים 1.8, ג.1 ו-8.2 בתכנית 1042 של חישוב אחוזי הבניה לפי שטח מגרש ברוטו מבוטלת בזאת.
- (ג) קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 12 להלן.
- (ד) ראה טבלת מגבלת מספר יחידות הדיור בסעיף 40 להלן.
- (ה) בעת הוצאת היתרי בניה יש לתת תשומת לב מיוחדת לבקרת פתרונות הבניה לשם התאמה ארכיטקטונית למבנה פני השטח.
- (ו) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא ביצוע בעין של קירות התמך ותאום נושא שפכי העפר עם האגף לאיכות הטביכה.
- (ז) נספח מס' 1 מציג חתכים עקרוניים והוא מהווה נספח מנחה לאמור בהוראות התכנית.

10. אזור מגורים 5
 מיוחד בהתאמה
 לסופוגרפיה

- השטח הצבוע בתשרים בצבע חול על רקע קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות 1042, 2821 ו-2022 ב' לגבי שטח זה וההוראות הבאות:
- (א) בשטח זה תותר בניית שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מירביים של 56% (כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה לפגרי פינה).
- (ב) במקרים בהם לא ניתן למצות את זכויות הבניה בשתי קומות, תותר חפיפה של חלק מהבנין ב-3 קומות בתנאי שהשאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3 מ' לפחות לכוון הנוף, או בבנינים בני שתי קומות עם גגות רעפים ניתן יהיה לנצל את יתרת הזכויות בתוך חלל גג הרעפים.
- (ג) אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו על פי הרשום בתכניות מס' 2022 ב' ו- 2821 ויעמדו על כל הכללים שבתכנית המתאר המקומית בגין קומת קרקע נמוכה, גובה מרתפים, מגבלות שטח פנוי של עמודים ללא תוספת שטחי בניה שמחוץ למנין אחוזי בניה לבד מאלה המותרים במפורט בתכנית המתאר המקומית המאושרת.
- (ד) קוי הבנין יהיו כמפורט בסעיף 12 להלן.
- (ה) ראה טבלת מגבלת מס' יחידות הדיור בסעיף 11 להלן.
- (ו) בעת הוצאת היתרי בניה יש לתת תשומת לב מיוחדת לבקרת פתרונות הבניה לשם התאמה ארכיטקטונית למבנה פני השטח.
- (ז) נספח מס' 1 מציג חתכים עקרוניים והוא מהווה נספח מנחה לאמור בהוראות התכנית.
- (ח) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא ביצוע בעין של קירות התמך ותאום נושא שפכי העפר עם היחידה לאיכות הטביכה, ואגף הדרכים.
- (ט) ראה סעיף 17 (ג) להלן.

11. מספר יחידות דיור: להלן מגבלת מס' יחידות הדיור באזור מגורים 5 ובאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה

שטח רשום של מגרש לפי
תכנית מדידה לצרכי רישום
במ"ר

מספר יחידות דיור

2	400 - 499
3	500 - 649
4	650 - 849
5	850 - 999
6	1000 - 1199
7	1200 - 1399

12. קוי בנין

(א) קוי הבנין באזור מגורים 5, ובאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה, יהיו כדלהלן: קוי בנין קדמי - 6 מ', קוי בנין צדדי - 3 מ', קוי בנין אחורי - 4 מ'. הכל כמסומן בקו נקודה בטוש אדום בתשריט.

(ב) מגרש מס' 1 שבתכנית מס' 2821 קוי בנין אחורי (לעבר שמורת טבע) יהיה קוי בנין אפס.

(ג) קוי בנין צדדי הגובל במעברים ציבוריים להולכי רגל יהיה 3 מ'.

(ד) לא יותרו הקלות נוספות בקוי הבנין פרט להקלות המפורטות בסעיפים א-ג שלעיל.

(ה) סעיף קוי בנין מס' 11 א' בהוראות תכנית 2022 ב' מבוטל בזה.

13. הוראות בינוי ופיתוח השטח:

כל הוראות סעיף 17 שבתכנית 2022 ב' נשארות בתוקף פרט להוראה בדבר גובה הבנינים (סעיף 17 ג' בתכנית 2022 ב') שתהיה בהתאם לסעיף 9 (א') וסעיף 10 (ב) בתכנית זו. כל ההוראות לגבי ארובות מרתפים וזיזים תהינה בהתאם להוראות סעיפים 9 ה.ו.ז. שבתכנית 2821.

14. ביטול הכנת תכנית בינוי:

תכנית זו מבטלת את הוראות סעיף 9.1 בהוראות תכנית 1042.

15. חנייה:

השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הם שטחים של חניה פרטית.

(א) במגרשים הנמצאים במדרון מעל לכביש ובהפרש גובה לכביש, תותר בניית מוסכים בקוי בנין של 1.0 מ' לכוון הרחוב, עם שערים, בתנאי שגג המוסך ישמש מרפסת או גינה לדירה בקומת הקרקע.

קוי הבנין למוסכים מסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, קוי הבנין הקדמי למגורים יהיה 6 מ' כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

השערים יתוכננו עם קשתות אבן, וקירות המוסכים והגדרות לרחוב מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הגובה הפנימי של המוסכים יהיה 2.2 מ', והגובה המירבי של קירות המוסכים הפונים לרחוב יהיה 3.0 מ', ומעליהם יתוכננו אדניות פרחים.

במרווחים הצדדיים בין המגרשים יתוכננו טרסות בגובה מירבי של 1.5 מ' וינטעו בהם עצים, ויתוכננו מדרגות העליה למגרשים.

(כ) החניה למגרש מס' 24 (מגרש מס' ארעי 26 בתצ"ר מס' 3900) תהיה בקיל - דה - סק בקצה כביש מס' 22.

(ג) החניה בשאר המגרשים תהיה במקומות שסומנו בתשריט בקוים שתי וערב בחלק הקדמי של המגרשים. החניה תהיה על הקרקע ובלתי מקורה. ניתן יהיה לעשות שינויים בלתי משמעותיים במקום החניה (ימין או שמאל של המגרש) ובגודלה לפי דרישות אגף התנועה.

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומוחתם בקו שחוד על גבי התשריט הוא שטח שהוראות התכנית אינן חלות עליו.

16. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים של מעברים ציבוריים להולכי רגל.
(ג) במגרשים הנמצאים במדרון מתחת לכביש העיריה תהא רשאית לבצע עבודות מילוי עפר כמדרון של כבישים בתוך תחומי מגרשי הבניה עד למרחק של 6.0 מ' מגבול הכביש (דהיינו עד לקו הבנין).
במגרשים אלה במידה ומפלס החצר המתוכנן נמוך מגובה הכביש, יבצע בעל המגרש על חשבוננו קיר תומך בין הכביש והחצר. רוחב ראש הקיר ורוחב השיפוע הקדמי שלו יהיו בתחום המגרש.
על בעל המגרש להחזיר את הכביש לקדמותו לאחר ביצוע קיר התמך.

17. דרכים:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה למקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השבחה:

כל שאר ההוראות שבתכניות 2022 ב', ו- 2821, למעט הסעיפים לגבי אזור מגורים 5 ואזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה וסעיף 17 ג' בתכנית 2022 ב', ימשיכו לעמוד בתוקפן.

19. הוראות שבתוקף:

היזום: עיריית י-ם

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: 8.1.88

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 12.3.87
לאשר תכנית זו שמספרה 22027

יו"ר הועדה _____ סמנכ"ל תכנון _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 19.5.87
להפקיד תכנית זו שמספרה 22028

יו"ר הועדה _____ סמנכ"ל תכנון _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 22027
החליטה בשיבתה מיום 16.10.86
להליץ על אשור התכנית הנ"ל להמקדה
לפי ההנחאים הכלולים בדו"ח

ישב ראש _____ מהנהג העיר _____

התכנית כוללת
דפי הוראות גליון
אחר שיחשבו
גליונות נספח בנוי

תכנית זן היצא, תכנית מס' 2022 ב' שנוי מס' 1/82 לתכנית מס' 1042 (להת
התכנית) כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכמה (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של חשבים
הקרוף בק.מ. 1:1250 (להלן החשבים), וגליון אחד של נספח סבלת שטחים לאיחוד
וחלוקה (להלן הנספח) וגליון אחד של נספח רישום בתכנית כשליבים (להלן הנספח ב) 2
כל מסמך מסטסכי התכנית שהזוה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בחשבים הוא גבול התכנית.

ב- 149 דונם.

ירושלים, שכ" בית וגן, השטח החתום בין רחובות דוד פזר, פרץ ברנשטיין, דברי
ירוחם, קאסופו, ומוסד קריה נוער.

גוש 30192

חלקות: 1-44 ועד בכלל, 50, 51, 57 - 89 ועד בכלל, 91 - 96 ועד בכלל.

גוש 30193 חלק מחלקה 1

גוש 30194

חלקות: 1-7 ועד בכלל, 27, וחלק מחלקה 30.

גוש 30195

חלקות: 26 - 32 ועד בכלל, 135, 146 - 156 ועד בכלל, 161, 173, 174, 175.

חלקי חלקות: 157, 158, 172.

גוש 30341

חלקה: 41.

הכל עמ"י הגבולות המסומנים בחשבים בקו כחול.

א. איחוד חלקות קיימות או מאושרות וחלוקה השטח מחדש לאחר הפרטות לצרכי ציבור
בכפוף להוראות תכנית 1042.

ב. החזרת דרכים חדשות וביטול דרכים מאושרות או קיימות, החזרת שבילים חדשים
להולכי רגל וביטול שבילים להולכי רגל שע"פ תכנית מס' 1042.

ג. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לשטח לבניני ציבור.

ד. שינוי יעוד שטח לבניני ציבור לאזור מגורים 1.

ה. קביעה שטח לתכנית בינוי מפורטת.

ו. קביעה הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:

גובה בנינים, חומרי בניה, עיצוב ארכיטקטוני פיתוח שטח וכיו"ב.

על חכניה זו חלות ההוראות הכלולות בחכניה המתאר המקומית לירושלים
(להג: חכניה המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות
ההוראות שנכניה מס' 1042,
וההוראות בחכניה מס' 2022 ב' זו.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בחכניה המתאר ובחכניה מס' 1042 לגבי אזור מגורים 5.

5

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בחכניה המתאר המקומית לירושלים ובחכניה מס' 1042
לגבי אזור מגורים 1. (ראה להלן סעיף 11 (ב)).

אזור מגורים 1:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול על רקע קוים שחורים אלכסוניים הוא אזור
מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה. נקבע בזאת בהתאם לחכניה מס' 1042
כדלהלן:

אזור מגורים 5 מיוחד
בהתאמה לטופוגרפיה:

(א) באזור זה תותר בניה שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מקסימליים של 56%
(כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה).
בהתאם לכל הכללים והמגבלות שע"פ חכניה המתאר המקומית לירושלים ללא שום
סטיית וללא שום הקלות נוספות, ויראו בכך מיצוי כל ההקלות האפשריות
בתחום של סטייה בלתי ניכרת בהתחשב באופי הסביבה ומגבלות המקום ולא
פינתה שום הקלות נוספות או אחרות.
אחוזי הבניה יחושבו מ"שטח המגרש" כהגדרתו בפירוט המונחים בחכניה
המתאר המקומית לירושלים דהיינו, משטח נטו, ויעמידו על כל הכללים
שבחכניה המתאר המקומית בגין קומת קרקע נמוכה, גובה מרתפים, מגבלות
שטח פנוי של עמודים ללא תוספת שטחי בניה שמחוץ למנין אחוזי בניה לבד
מאלה המותרים במפורש בחכניה המתאר המקומית המאושרת.

(ב) בעת הוצאת היתרי בניה יש לתת חשומת לב מיוחדת לבקרת פתרונות הבניה לשם
התאמה ארכיטקטונית למבנה פני השטח.

(ג) חכניה זו מבטלת את סעיף 9.1 בהוראות חכניה מס' 1042 למעט האמור בסעיף
15 להלן.

(א) קוי הבנין באזור מגורים 5 ובאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה
יהיו בהתאם להוראות חכניה המתאר המקומית לירושלים בגין אזור מגורים 5
פרט למגרשים הבאים בהם תותר חריגה בקווי הבנין כדלהלן:

קוי בנין:

מגרש 59 - קו בנין אחורי לעבר שטח פתוח ציבורי יהיה עד 2 מ'.
מגרש 26 - קו בנין צדדי צפון - מזרחי לעבר שטח פתוח ציבורי יהיה עד
2 מ'.

מגרש 36 - קו בנין צדדי מזרחי לעבר שטח פתוח ציבורי יהיה עד 2 מ'.
מגרשים 13, 37, 40 - קוי בנין צדדיים יהיו עד 3 מ'.

מגרש ג 4 - קוי בנין כחזית יהיו עד 4 מ'.
מגרש 4 (גוש 3014) - קו בנין (אמס) לעבר אגרט (ג)
(ב) קוי הבנין באזור מגורים 1 יהיו בהתאם להוראות חכניה המתאר המקומית
לירושלים אולם תותר במידת הצורך בניה בקיר שטוח (קו בנין 0 צדדי)
בין מגרשים 71 ו-73; 67 ו-69; 64 ו-65.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מתחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי
חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכניה המתאר לגבי שטחים לבניני צבור.
תותר בניה רב-הכלייתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

שטח לבנין ציבורי:

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

(א) השטח ^(הצבוע) החשוי בצבע כחום מוחלט בקו חום כהה הוא שטח המקומות מיוחדים (מוסד).

ר"ת (מוסד):

(ב) לא תותר כל בניה בשטח זה אלא ע"פ תכנית בינוי שתדוש בקנה מידה של 1:500 באשר לתכנית המקומית והסכמת הוצדה המאושרת.

שטח לתכנית בינוי מפורטת:

השטח המותחם בחשויים בקו שחור מוקף הוא שטח לתכנית בינוי מפורטת, ותחול עליה ההוראה שבאמצעות תיקוני התכנית יובאו ע"פ התכנית בינוי ומילוח שתעבודנה הליכי הפקדה ואישור בין אם תאושרנה כנספח בינוי לתכנית איחוד וחלוקה או בתכנית בינוי בפרט הכל ע"פ המצבים ידוע.

שטח להשלמה:

השטח המסומן ע"ג החשויים בקווים אלכסוניים בסדס שחור הוא שטח להשלמה ולצורך זיהוי סומנו בחשויים במספרים ארעיים 1, 1 א' ו1 ותחולנה על שטחים אלו ההוראות הבאות:

(א) השטחים המסומנים במספרים ארעיים 1, 1 א' יצורפו למגרשים המסומנים מצד דרום בתכנית 1269.

(ב) השטחים המסומנים במספרים ארעיים 1, 1 יצורפו למגרשים המסומנים.

(ג) השטחים המפורטים בסעיף 13 (ב') לעיל ירשמו באופן זמני ע"ש עיריית ירושלים עד שיצורפו בעתיד למגרשים החדשים שיווצרו ע"פ התכנית שיתבצע וחלוקה.

הוראות בינוי ומילוח השטח:

(א) קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו כעריים מאבן שבעית מרובעת ומסוחרת, גדרות וקירות הוספים יהיו בנויים אבן שבעית. אסורה בניה מאבן גסורה חלקה.

(ב) לא תותר בניה מרפסות זיז או חלקי כנין זיזיים.

(ג) גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות ככל החך של הבניין באזור מגורים 5 ו-5 מיוחד בהתאמה לתכנון.

(ד) לא תותר הקמה קירות חמך בגובה העולה על 3 מ'. במקרים שבהם הקרקע מצריכה הקמה קירות חמך גבוהים יותר יפוצלו קירות החמך למספר מפלסים ושטח המרפסות שביניהם ישמק לגיגון.

(ה) לא יותר איחוד מגרשים חדשים.

(ו) כל עבודות עפר וזעה באזור יבואו באישור מוקדם עם אנף העתיקות.

ד ר כ י ס:

תנאי הדרכים, דוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשויים.

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

(ב) השטחים הצבועים בחשויים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בחשויים בקווים אלכסוניים כפוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בחשויים.

(ד) השטחים הצבועים בחשויים בצבע ירוק הם קווים אלכסוניים כפוש שחור הם מספרים ציבוריים לצולכי רגל.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחסי.

תכנית: (א) מיד עם אשור תכנון זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הקרקע וכל המעוררים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לבנות מעלי החלוקה הכלולות בתכנית זו אה כל הוצאות של הכנת התכנית לרבות בצווע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליתום שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקה בבניה.

(ב) אפשר שצרכי תושב בשלבים כפי שמוסמן לכספת מס' 2.

התכנית כוללת בין היתר הזדאג חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם החילת חוקפה של התכנית יועברו שני עוקפים של התכנית כחתימת יו"ר הוועדה 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 תחזוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהשריט.

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בחוף הביח או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

בכל בנין או קבוצת בנינים חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

בגגות שטחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהרר חלק אינצוגרלי מתכנון הגב או המעקה. בגגות שטופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו צמודים לגג המטופע (ללא דוודים) הפתרון התכנוני מעון אשור מוגדס העיר.

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח שרטי או למגרש בניה על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המעקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מואים שיקבע ע"י עיריית ירושלים, כמו-כן אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונם מלבד כל היקון וכל נזק שייגרם לדרך, לרבות שביל, מדרסה וכדו' וכל מחקן בין על קרקעית ובין תת-קרקעית לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. לא יינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

הוראות החכירה חלות אך ורק בגין אותם סמנים או פרטים אשר ניתן לה
זהני במקרא שבחשדית ע"י ציוד הסימון (א): ציפנים המופיעים במקרא
שבחשדית ושינם ממוסמנים ע"י הסימון (א) אינם חלים ואינם מתייחסים
לחכירה.

27 היטל השבחה:

א. הורעה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היטר לחכירה במקרקעין ולא הינחן הקלה ולא יותר שימוש חודג
כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין.
או שניתנה שיבות לשלום בהתאם להוראות החוק.

החכירה
החכירה
18.10.82

היזום: עיריה ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון העיר

חאריך: 12.81

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
ל 2022
10.10.82
חכירה ת. ע. מפורטת מסי
החליפה בישיבה סיום
להמליץ נל אנגור החכירה הניל לשמן חוקר
לפי התנאים הכלולים בדרך
יושכ ראש