

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4711
שינוי 1/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 1/96 לתכנית המתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי 1/96 לתכניות מס' 2823, 3413 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4711.
שינוי 1/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
שינוי 1/96 לתכנית המתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
ושינוי מס' 1/96 לתכניות מס' 2823, 3413 א (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

- א. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250
ו - 8 גיליונות של תכנית בנוי ופיתוח כמפורט להלן:
ב. גיליון אחד של תכנית בנוי ופיתוח (מחייבת) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
ג. גיליון אחד של חזית מכיוון צפון (מחייבת) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
ד. גיליון אחד של תכנית קומת קרקע (לא מחייבת) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
ה. גיליון אחד של תכנית קומה טיפוסית (לא מחייבת), הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
ו. גיליון אחד של קומת המגדלים (לא מחייבת) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 5).
ז. גיליון אחד של תכנית קומת מרתף (לא מחייבת) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 6).
ח. גיליון אחד של תכנית תחבורה וחניה (לא מחייבת) הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 7).
ט. גיליון אחד של תכנית שלבי ביצוע של הדרכים והחניה (מחייבת), הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 8).

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

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ - 70 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שטח מצפון וממערב לשכונת תלפיות מזרח, ממזרח לקריית מוריה ומדרום לכביש הרכס (רח' דניאל ינובסקי) ולטיילת האס-שרובר.

גוש: 30152 חלקות: 16,14,11,7
קואורדינטות אורך: 171.650 / 172.100
קואורדינטות רוחב: 128.700 / 129.125

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח, משטח פתוח פרטי, משטח למוסד ומדרך לשטח למלונאות, לשטח ציבורי פתוח לדרך לשטח פרטי פתוח ולשטח למוסד ציבורי.
- ב. קביעת שטח לשטח למלונאות, לשטח פתוח פרטי, לשטח פתוח ציבורי, למוסד ציבורי ולדרך.
- ג. קביעת בינוי להקמת ארבעה בתי מלון ומוסד ציבורי, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי, קווי בניין מחייבים וקווי בניין מרביים, בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה.
- ו. קביעת חזיתות מסחריות לאורך רח' דניאל ינובסקי.
- ז. קביעת השימושים המותרים בשטח.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצועה.
- ט. ביטול קטע מדרך מאושרת/קיימת, הרחבת דרכים קיימות וקביעת שטח לדרך, לרבות חניה ציבורית.
- י. קביעת הוראות בדבר בניינים וגדרות להריסה ובדבר עצים לעקירה ולשימור.
- יא. קביעת הוראות בדבר בנין לשמור ועצים לשימור.
- יב. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 4711 זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית המצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח, (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למלונאות:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הם שטחים למלונאות וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בית מלון בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1,2,3,4 בהתאם לנספחים מס' 1-8 ובכפוף להוראות הבאות:

מודגש בזאת כי הנספחים מס' 3 עד 7 הינם מנחים בלבד למעט בנושאים הבאים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, קווי בניין (כאמור בסעיף (ד) להלן), כניסה ויציאה לחניות התת קרקעיות, הארקדה והחזית המסחרית בחזיתות הצפוניות של מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2. נספחים מס' 1,2,8 הינם נספחים מחייבים.

ב. לא תותר הוצאות היתרי בניה בכל אחד משטחים אלה אלא לאחר אישור תכנית בינוי בועדה המקומית.

תכניות הבנוי כאמור תכלולנה תכנית בנוי לכל מגרש, חזיתות, חתכים, תכניות קומות, פירוט פיתוח, פרטי בניין, חומרי בניה וכד' בכפוף להוראות תכנית 4711 זו.

ג. השימושים המותרים בשטחים אלה הם בתי-מלון בהתאם לדרישות משרד התיירות ושימושים מסחריים לאורך רח' דניאל ינובסקי בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן. לא תותר הקמת מלון זירות בשטחים אלה ולא יותר להקים בשטחים אלו מלונות בהם ימכרו יחידות הארחה או חלקים אחרים. מלונות אלו יתוכננו וישווקו עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות.

ד. קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:

קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש צהוב, הם קווי בניין מרביים. קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש כחול, הם קווי בניין מחייבים. החזית לרחוב תיבנה בקו בניין זה ללא נסיגות. קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודותיים בצבע ירוק הינם קו בניין מחייבים לקומות 4, 7 כפי שמסומן. תותר חניה תת קרקעית בתחום קו הבניין.

ה. שטחי הבניה המרביים ומסי הקומות המרבי בשטחי מגרשים חדשים מס' 1, 2, 3, 4 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר חדרים מרבי	מספר קומות מרבי		סה"כ מ"ר	חלקי שירות			שימושים עיקריים			מס' מגרש
	סה"כ	מעל ה- 0.00		מ"ר	מ"ר	מ"ר	סה"כ	מעל למפלס ה- 0.00	מתחת למיפלס ה- 0.00	
				סה"כ	מעל למפלס ה- 0.00	מתחת למפלס ה- 0.00	סה"כ	מעל למפלס ה- 0.00	מתחת למיפלס ה- 0.00	
										1
250	11	9	18,070	5,710	1,140	4,570	12,360	12,360	---	מלונות
			570		---	---	570	570	---	חזית - מיסחרית
			18,640	5,710	1,140	4,570	12,930	12,930	---	סה"כ
										2
350	12	10	29,510	8,970	1,800	7,170	20,540	20,540	---	מלונאות
			900	---	---	---	900	900	---	חזית - מיסחרית
			30,410	8,970	1,800	7,170	21,440	21,440	---	סה"כ
										3
450	24	22	47,680	14,730	2,950	11,780	32,950	27,590	5,360	מלונאות
			---	---	---	---	---	---	---	חזית - מיסחרית
			47,680	14,730	2,950	11,780	32,950	27,590	5,360	סה"כ
										4
350	7	4	30,050	12,850	2,570	10,280	17,200	12,280	4,920	מלונאות
			---	---	---	---	---	---	---	חזית - מיסחרית
			30,050	12,850	2,570	10,280	17,200	12,280	4,920	סה"כ
1,400	--	--	126,780	42,260	8,460	33,800	84,520	74,240	10,280	סה"כ המגרש

הערות לטבלא:

- שטחי הבניה המרביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחי החזית המסחרית כמפורט בסעיף 10 להלן.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- לא תותר המרת שטחי החזית המסחרית לשטחים המיועדים למלונאות.
- ו. גובה הבניה המרבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 עד 8.
- ז. תותר סטייה של ± 1.0 מ' מהגבהים המצוינים בנספחים, כאמור, לעת מתן היתר בניה.
- ח. בגבול הצפוני של מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 תוקם ארקדה כמפורט בנספחים מס' 1, 2 ו- 3. רוחב הארקדה לא יפחת מ- 3.5 מ'.
- ט. בחזיתות הצפונית של מגרשים חדשים מס' 1 - 2 תוקמנה חנויות כמפורט בסעיף 10 להלן וכמפורט בנספחים מס' 2, 3.
- י. בחזיתות הצפונית של הבניינים במגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 תובטחנה נסיגות בבניה בהתאם להוראות המפורטות בנספחים מס' 2, 3.

- י. החזית המזרחית של בתי המלון במגרש חדש מס' 3,4 (הפונה לשכונת ארמון הנציב) תיבנה בכפוף למגבלות הבאות:
1. החזית תיבנה עם דירוג אחד לפחות כאשר עומק הדירוג לא יפחת מ- 1.50 מ'.
 2. אורך רציף של החזית יהא 30.00 מ' לכל היותר.
- שבירת החזית תעשה ע"י הבלטה/דירוג בעומק שלא יפחת מ- 3.0 מ'.
- יא. החזית המזרחית של בית מלון במגרש חדש מס' 4 (הפונה לתלפיות מזרח) תיבנה במדורג בגובה מרבי של 6 קומות (4 קומות מעל מפלס 0.00) כמפורט בנספחים מס' 1,3,4,5.
- יב. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה (חלקה) ללא סיתות, אסורה.
- יג. תנאים למתן היתר בניה ולשלבי ביצוע – ראה סעיף 11 להלן.

10. חזית מסחרית

- החזיתות של הבניינים המסומנות בקו סגול בתשריט הן חזיתות מסחריות וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:
- א. יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.
 - ב. שטחי הבניה לשימושים המסחריים יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9 (ה) לעיל ובהתאם למפורט בנספחים 2,3.
 - ג. הבנוי בשטח יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9 (א) (ב) (ז) (ח) לעיל.
 - ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

11. תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם:

- א. ראה סעיפים 9 (ב) ו- 10 (ב) לעיל.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון כולל של מערכת הדרכים, התחבורה והחניה שבתחום התכנית לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית גיאומטרית ותנועתית מפורטת. התכנון הכולל יותאם לעקרונות הבאים לידי ביטוי בנספח מס' 7.
- ביצוע מערכת הדרכים, התחבורה והחניה יהא בכפוף לאמור בסעיפים 14-15 להלן.
- הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר תכנון וביצוע רשת מים עירונית בשטח מגרשי הבניה והתחברותה לרשת מים קיימת ובדבר תכנון וביצוע אמצעי אגירה ושאיבת מים בבניינים בני חמש קומות ומעלה המוצעים בשטח התכנית.
- תכנון רשת המים כאמור, וביצועה יהיה באחריות אגף המים.
- עלות התכנון והביצוע של רשת המים כאמור תהא על חשבון אגרות פיתוח רשת מים שישולמו ע"י מגישי הבקשה להיתר בהתאם להוראות החוק.
- תכנון וביצוע אמצעי אגירה ושאיבת מים בבניינים בני חמש קומות ומעלה יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח ע"י מגישי הבקשה להיתר בכל מגרש ועל חשבונם, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- שתילה, מערכות השקיה, ריצוף, מפלסי פיתוח וכדו'.
- ביצוע הפיתוח כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתוואי כביש השירות הגובל לרחי דניאל ינובסקי ובתוואי הכביש שמדרום למגרש החדש מס' 1, לרבות ריצוף מדרכות/החניות הגובלות במגרשי הבניה והמדרכות והחניות שבתוך תחומי המגרשים כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בכל מגרש ועל חשבונם בפקוח המחלקה לשיפור פני העיר.

ה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה היא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:
 - תיאום בנושא השילוט.
 - תכנון וביצוע מערכות פליטה וחדרי מכונות.

- ו. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:
 - תכנון והתקנת מערכות לגילוי וכיבוי אוטומטיות (גלאי עשן וספינקלרים) בשטח בתי המלון והאזור המסחרי המיוחד.
 - תכנון וביצוע דרכי גישה, רחבות וחלונות מילוט ואמצעי בטיחות אחרים כמפורט בתקנות התכנון והבניה.
 - תכנון הידרנטים עירוניים בהתאם להנחיות אגף המים וסימונם בהיתרי הבניה.
 - תכנון פרוזדורים וחדרי מדרגות בהתאם לחוק התכנון והבניה.
 - תכנון גרעין חדר מדרגות אחד ובו המשכיות עד למפלס הגג.
 - תכנון וביצוע גרמי מדרגות עם אפשרות פתיחה אוטומטית וידנית מפנים ומחוץ, בבניינים רב קומתיים ובגושי הבניינים הגבוהים.
 - תכנון וביצוע תאים מפרידים בין חלל החניון התת קרקעי, חדרי המדרגות והמעלית ואמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש ומגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר התחברות לקוי ביוב קיימים ברח' דוד רזיאל וברח' זניאל ינובסקי.
- ח. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש ומגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות לפני תחילת עבודות חפירה/בניה בשטח.
- ט. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש ומגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר אמצעי פינוי האשפה.
- י. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
- יא. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים או חדר מיתוג ומיקומו בכל מגרש ומגרש.
- יב. תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מבתי המלון, מגרשים 1,2,3,4, הוא אישור משרד התיירות שהתוכנית תואמת את התקנים הפיזיים לבתי מלון.
- יג. שלבי ביצוע פיתוח השטח יהיו בכפוף לשלבי הוצאת היתרי בניה בשטח ובהתאם למפורט בנספח מס' 8. לחילופין ניתן לפתח את כל השטח בחטיבה אחת באמצעות חברה מפתחת. ביצוע פיתוח השטח בהתאם לשלבים כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל מגרש המיועד לבניה ולא יינתן טופס 4 ו/או כל תעודת איכלוס זמנית / סופית כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת אגף הדרכים והמחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של חניון האוטובוסים, בהתאם לסעיפים 13, 14 להלן, יהווה תנאי לקבלת טופס 4 ו/או כל תעודת איכלוס לבית המלון הראשון שיבנה בשטח.
- יד. תנאי למתן היתר בניה למגרש חדש מס' 2,3,4 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הפתוח הציבורי בהתאם לרשימה להלן, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יהא בהתאם לאמור בסעיף 11 ד' לעיל, ביצוע הפיתוח יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר כאמור, ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. אחזקת השטח הפתוח הציבורי תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר כאמור, ועל חשבונם, במשך שנה מיום קבלת טופס תעודת גמר לבנין. עם תום השנה כאמור, עיריית ירושלים תהא אחראית לפיתוח השטח הפתוח הציבורי, כאמור, ולאחזקתו.
- מגרש חדש מס' 2 אחראי לפתוח שצ"פ במגרש חדש מס' 8
 מגרש חדש מס' 3 אחראי לפתוח שצ"פ במגרש חדש מס' 10א
 מגרש חדש מס' 4 אחראי לפתוח שצ"פ בחלקה מס' 11.

12. שטח פתוח ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, ביוב, מים, תקשורת) בשטח זה.
 - יותר מעבר רכב חירום והצלה אל מגרש חדש מסי' 4,3 בשטח ברוחב שלא יעלה על 4.0 מ' בכפוף לאמור בסעיף 11 (ב) לעיל, המעבר יכלול מחסום בכניסתו.
 - ראה סעיף 11 (יד) לעיל.

13. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- תותר בשטח זה חניית אוטובוסים תת קרקעית למלונות, או חניה עילית שקועה, שתהיה מקורה בקרוי קל או בפרגולה נושאת צמחיה, ע"פ נספח מס' 7.
- במידה והחניה מקורה- גג החניון יגונן, כולל שתילת עצים בוגרים.
- תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, ביוב, מים ותקשורת) בשטח זה.
- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בוועדה מקומית הכוללת פירוט חזיתות, חתכים, תוכנית, פיתוח, פרטי בניין חומרי בניה וכדומה, הכל בכפוף להוראות תוכנית 4711 ז.

14. חניה:

- הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- בכל מגרש המיועד לבניה תוקם חניה תת קרקעית פרטית בהתאם לנספחים מס' 1 ו- 6 ובכפוף לאמור בסעיף 11 (ב) לעיל.
- בשטח הדרך ובשטח רח' דניאל ינובסקי תוקמנה חניות ציבוריות בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 7. כמו כן תוקמנה חניות ציבוריות בשטח הרחבת רח' דניאל ינובסקי.
- ביצוע החניות, כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרשי הבניה שבתחום התכנית ובכפוף לאמור בסעיף 11 (ג).
- החניה לאוטובוסים הנדרשת ע"י תקן למלונות תהיה לפי סעיף 13 (א) לעיל.
- החניה תהיה בתחום המגרש.
- ראה סעיף 15 להלן.

15. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- המדרכות בשטח התכנית תרוצפנה באבן משתלבת.
- הדרכים בשטח החניות יצופו באגרנט מאבן בזלת, בשכבה העליונה.
- ראה סעיף 11 (ד) לעיל.

16. בנין וגדר להריסה :

הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

17. בנין לשימור :

הבניין הקיים המסומן בתשריט בנקודה אדומה יהיה בנין לשמור וחלות עליו ההואות הבאות :

- א. לא תותר הריסתו ו/או פגיעה בחזיתותיו המקוריות. וכן בגינה הנמצאת בחזיתו המזרחית.
- ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישופצו וינוקו חזיתותיו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ג. הבניין ישמש כמוסד ציבורי ראה סעיף 19 להלן.

18. עץ לשימור :

העצים המסומנים בתשריט בקו אדום מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם ו/או פגיעה בהם.

19. שטח למוסד ציבורי :

- השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :
- א. על שטח זה יוקם מוסד ציבורי אשר ייועד למוזיאון לשימור מורשת חוות ההר, בתוך בנין קיים לשימור.
 - ב. השטחים המותרים לבניה הם בהיקף הבניה הקיים כיום בבנין.
 - ג. קווי הבניין בשטח תואמים את הבנין הקיים לשימור.

20. שטח בעל זיקת הנאה לציבור :

השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים הינו שטח מעבר עם זיקת הנאה לציבור ברגל או ברכב במפלס שיקבע בהיתר הבניה ללא מגבלת זמן ושימוש. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

21. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

22. ביצוע התכניות :

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

23. 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 תעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת מסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה כמסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

24. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

25. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שחיא.

26. 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).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

27. היטל השבחה:

א. הועדה 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.

28. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בעל זכויות החכירה 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.
בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בעל זכויות החכירה 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 ו/או בעל זכויות החכירה במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים
טלפון: 02 - 5318888

חתימת בעל הקרקע
ומגיש התכנית:

אין לנו התנגדות לקידום תוכנית המגורים המוצגת. התוכנית תוקמה לפי כללי התכנון בתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית תוקמה לפי כללי התכנון בתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית תוקמה לפי כללי התכנון בתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות לזכות אחרת או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל השטח המיועד על ידי בעל זכות אחר בגינה, ואין התימתנו זו מאת הלקוח הסכם כל בעל זכות אחר הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודות עפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר זאת כי אם נעשת או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על שיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הסומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

27-07-2000

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

זיידמן - ברנדס אדריכלים ובוני ערים בע"מ
אדריכל אחראי מיקי זיידמן ת.ז. 1330113
רח' שמשון 3, ירושלים
טלפון: 02-6718233

חתימת עורך התכנית:


זיידמן-ברנדס
אדריכלים ובוני ערים בע"מ

יולי 2000

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1411
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1416 ביום 16.2.00
סמנכ"ל תכנון י"ד הועדה