

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0779645

מתחם פזגז

ירושלים

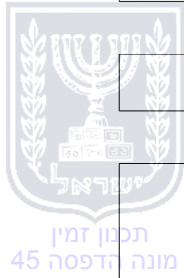
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בין הרחובות קינג ג'ורג' ורח' מבוא המתמיד.
התכנית באה להסדיר את השטחים המוזנחים בצד האחורי של הרחוב ולפתחם לרווחת התושבים והעוברים ושבים.

לשם כך התכנית מציעה להרוס את הבנין הגובל ברח' קינג ג'ורג' וזה שמאחוריו ברח' מבוא המתמיד ולהקים במקומם שני מבנים.

האחד הסמוך על רח' קינג ג'ורג' בגובה 10 קומות ומאחוריו הסמוך על רחוב מבוא המתמיד מגדל של 30 קומות. במבנה שעל רחוב קינג ג'ורג' במפלס קומת הקרקע יבוצע מעבר מפולש שיתחבר עם מעבר לציבור בצמידות למגדל כדי לקשר בין שני הרחובות קינג ג'ורג' ומבוא המתמיד.

קומות הקרקע של המבנים תהיינה מסחריות ומעליהם קומות משרדים, תעסוקה, ודירות להשכרה/ מלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם פזגז
1.1	מספר התכנית	101-0779645
1.2	שטח התכנית	3.387 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220568
קואורדינאטה Y	631910

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30037	לא מוסדר	חלק	82, 105	91, 103-104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

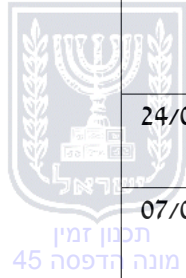
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1602	105, 104, 103, 91
62	82

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1602	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1602.	1848	2348	24/08/1972
4486	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4486	4651	3912	07/06/1998
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
856	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 856 ממשיכות לחול.	765		03/06/1960



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהרן זילברשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהרן זילברשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	16/11/2020	אהרן זילברשטיין	15: 14 26/11/2020	נספח בינוי 1	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	16/11/2020	אהרן זילברשטיין	11: 25 25/11/2020	נספח בינוי 2	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		12/11/2020	ראובן אלסטר	17: 09 23/11/2020	נספח איחוד וחלוקה	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 250	1	16/11/2020	אהרן זילברשטיין	11: 26 25/11/2020	נספח שטחים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	26/08/2019	אייל קראוס	15: 04 23/11/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/08/2020	ראובן אלסטר	15: 29 02/09/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297627		
יום	פרטי	דוד נחום רוזנברגר			ירושלים	(1)	107	02-6307070		nachum.rosenberger@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 107 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרומי כנען בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-6307070		nuchem@gmail.com
פרטי			סברגית אחזקות	חיפה	(2)	157	02-6307070		nuchem@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הכנסת אורחים 1 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב דרך יפו 157 חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרים הוכשטיין		1	ירושלים	רמב"ן	11	02-5611530		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס' דרכון G 1125155

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהרן זילברשטיין	29885	א.זילברשטיין אדריכלים	ירושלים	עמק רפאים	54	02-6259440		agi.tect@gmail.com
FAIA	אדריכל	Ian Bader	16186	Ian Bader Architect	.	(1)		02-6259440		ianbader@ib-architects.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(3)	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: Ian Bader Architect

207West 25th Street, 9th Floor

.New York, NY 10001

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: בית הדפוס 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה, מבנים, בניין, בניינים	אחד או יותר מן המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי באותיות A,B

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות לפינוי מבנים קיימים ובניית חדשים למטרות מגורים מלונאות תעסוקה ומוסדות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

01. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי מיעוד מסחר, מסחר מיוחד ודרך למע"ר.
02. קביעת הוראות לבינוי של מבנה של 30 קומות וכן מבנה של 10 מעל מפלס הכניסה הקובעת.
03. קביעת היקף יח"ד מרבי על סך 252 יח"ד.
04. קביעת שיטחי בינוי עיקריים למגורים ומלונאות.
05. קביעת שיטחי בינוי עיקריים למסחר.
06. קביעת שיטחי בינוי עיקריים לתעסוקה ותיירות.
07. קביעת שיטחי בינוי עיקריים למוסדות.
08. קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
09. קביעת שיטחי שרות עיליים ותת קרקעיים.
10. קביעת קוי בנין מרביים עיליים ותת קרקעיים.
11. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
12. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
13. קביעת הוראות בגין מבנים/ גדרות / קירות להריסה.
14. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולעקירה.
15. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.
16. קביעת הוראות בגין שימור חלקי בחזית מערבית ברח' קינג ג'ורג'.
17. קביעת שטח מבונה כמטלה ציבורית.
18. קביעת הוראות לפתוח שטחים פתוחים.
19. קביעת הוראות לחניה לשטחים מצרניים.
20. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
21. ביטול זיקת הנאה לטובת הציבור לכלי רכב מעל פני הקרקע בחלקה 105, וקביעת זיקת להולכי רגל מעל פני הקרקע וקביעת זיקת הנאה חדשה בתת קרקע לכלי רכב.
22. ביטול זיקת הנאה לטובת הציבור בחלקה 10 שנרשמה לפי שטר 2475/1975 מיום 30/12/1975.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר	4, 3	בלוק עץ/עצים לעקירה
עירוני מעורב	2, 1	בלוק עץ/עצים לעקירה
שטח פרטי פתוח	5	דרך / מסילה לביטול
מסחר	4, 3	זיקת הנאה למעבר רגלי
עירוני מעורב	2, 1	זיקת הנאה למעבר רגלי
שטח פרטי פתוח	5	זיקת הנאה למעבר רגלי
מסחר	4, 3	חניה
עירוני מעורב	1	חניה
שטח פרטי פתוח	5	חניה
מסחר	4, 3	להריסה
עירוני מעורב	1	להריסה
שטח פרטי פתוח	5	להריסה
עירוני מעורב	2, 1	מבנה להריסה
מסחר	3	קו בנין עילי
עירוני מעורב	2, 1	קו בנין עילי
מסחר	4, 3	קו בנין תחת/ תת קרקעי
עירוני מעורב	2, 1	קו בנין תחת/ תת קרקעי
שטח פרטי פתוח	5	קו בנין תחת/ תת קרקעי
עירוני מעורב	2, 1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	748.9	22.11
מגורים 2	1,139.13	33.63
מסחר	1,499.52	44.27
סה"כ	3,387.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	923.61	27.27
עירוני מעורב	2,120.78	62.62
שטח פרטי פתוח	342.51	10.11
סה"כ	3,386.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
בתאי שטח 3,4,5 ייעוד הקרקע יהיה למסחר ללא שינוי ובהתאם להוראות תב"ע 856 החלה במקום.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. השטח בתאי שטח 3,4,5 מעל מפלסי החניה התת קרקעיים יפותח ע"י היזם לרווחת הציבור. התכנון המפורט יכלול גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט ומערכות השקיה. בשטח תתאפשר בניית מבנה לבית קפה/ מסעדה + מעלית ממפלסי החניה שישולבו בפיתוח ובגינון לרווחת הציבור. 2. בתאי שטח 3,4,5 פני השטח העליונים יפותחו כשטח פתוח לרווחת הציבור כשמתחתם יבנו שטחי חניה עם גישה מהחניון של מבנה A בהתאם להסכם משפטי שיחתם בין בעלי הזכויות של תאי שטח 3 או 4 או 5 כולם ביחד או כל אחד לחוד לבין בעלי הזכויות של תא שטח 1 בנוגע לבניה, תחזוקה ושימוש בשטח. 3. מעל גג החניה יובטח מילוי של 1 מטר לפחות לצורך שתילה ונטיעה של צמחיה משמעותית. 4. בשטח זה תותר בניית מעלית ממפלס החניה אל פני השטח להלן השפ"פ ומעלה אל קומות המבנים הסמוכים.	
עירוני מעורב	4.2
שימושים	4.2.1
1. מגורים להשכרה. 2. מסחר בחזית מסחרית ובקומת הקרקע בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 3. משרדים, לרבות משרדים לקבלת קהל. 4. שימושים ציבוריים: גני ילדים, טיפת חלב, מרכז הדרכה וייעוץ, קהילה ותרבות לספרייה לנוער, שלוחת מתנ"ס. 5. מלונאות. 6. שטחי שירות, לרבות שטחים משותפים הנלווים למגורים, מסחר ומשרדים. ואשר כוללים שטחים טכניים, שטחי עזר, מחסנים וחניה. 7. שטח פרטי פתוח.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו נחלק ל 2 מבנים המסומנים באותיות אנגליות A,B בתשריט ובנספח הבינוי. A הינו מבנה של 30 קומות הסמוך על רחוב מבוא המתמיד. B הינו מבנה של 10 קומות הסמוך על רחוב קינג ג'ורג'. 1. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי בנין מרביים, מספר קומות וגובה המבנים המרבי. 2. מפלס הכניסה הקובעת של מבנים A,B הוא גובה אבסולוטי 801.00 3. תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת של אחד מטר. 4. מספר הקומות המרבי של המבנים מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה A יהיה 30 קומות ולמבנה B של 10 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. 5. במבנה A בנוסף ל 30 קומות המתאפשרות כאמור לעיל יותרו עוד שתי קומות טכניות, אחת	

4.2

עירוני מעורב

- משולבת בקומות והשניה מעל מפלס קומה עליונה.
6. במבנה B יותרו 10 קומות כאמור לעיל עם נסיגה ב 3 קומות עליונות בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
7. במבנה B בקומת הקרקע יוכשר מעבר מפולש עם זיקת הנאה להולכי רגל למעבר דרך הבנין לכוון רחוב מבוא המתמיד.
8. מפלסי הכניסה למבואה ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
9. יותר שינוי של עד 2 מטרים מגובה המבנים המצוין בנספח הבינוי.
10. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומות התת - קרקעיות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.
11. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 1 מטר וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.
12. קומת הקרקע בבנין B תהיה מסחרית. בקומת קרקע וקרקע תחתונה בבנין A יתאפשר מסחר.
13. שמונה קומות ראשונות בבנין A מעל קומות המסחר הקרקעיות תיועדנה למשרדים, לצרכי ציבור מוסדיים והשאר דיור להשכרה/מלונאות.
14. כל הקומות מעל המסחר בבנין B תהיינה מיועדות למשרדים ותיירות.
15. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא.
16. יותרו מרפסות מקורות בלבד אשר ייבנו אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
17. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנון התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכל המצללות.
18. לא תותר הקמת מבנה שנאים נפרד על קרקעי, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או כחלק של הבנין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר וחברת החשמל.
19. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע צהוב המצוי בקומת לובי תחתונה, ועליונה של הבנין והיקפו כ- 260 מ"ר יותר שימוש ל שני גני ילדים בתוספת חצר בשטח 128 מ"ר לכל גן בלבד.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב, בצבע צהוב המצוי בקומות לובי תחתונה, גלריה ו קומה 1, של הבנין והיקפו כ- 1560 מ"ר יותר שימוש לשירותי מנהל קהילה עבור טיפת חלב, מרכז הדרכה וייעוץ וכן לשימושי קהילה ותרבות לספרייה לנוער, שלוחת מתנ"ס. סה"כ שטחים אלו מהווים 10% משטח המבנה.
- שטחים אלא מיועדים להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14 להלן.

ב

גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, יחידות מ.אוויר, וכו' תיעשה באופן מוסתר על גגות המבנים.
3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.
4. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.

4.2

עירוני מעורב

ג

עיצוב אדריכלי

1. עקרונות העיצוב האדריכלי כפי שמוצגים בנספח הבינוי ובהדמיות הינם מחייבים.
2. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
3. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית וכן שילובים שלהם בחזיתות המבנים.
4. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ. יותר סוג סיתות שונה.
5. אבן הקופינג תהיה מאבן שעוביה לא יפחת מ 5 ס"מ.
6. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L.
7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות, וכ') יעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.

ד

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הוראות למניעת מטרדי רוחות:

1. אמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה להיתר בניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים.
2. תותר חריגה סבירה מקוי הבניין למיקום אמצעים אלו, בתיאום עם מהנדס העיר.

הוראות למניעת מטרדי רעש:

1. הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים ומסחר, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגוזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים.
2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו.
3. פתחי יניקה ופליטת אויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מבניינים מגורים ומקרבת מקומות מעבר או שהיית אנשים, ו/או מעל גג המבנה.
4. תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. ממולץ למקם את המפוחים המרעשים בתוך חדרי סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר- התש"ן, 1190.
5. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70 דציבל בתוך חניון ומעל 65 דציבל במרחק 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים למעברים ובחצרות.
6. על גג מבנה B (הנמוך) לא יותר שימוש העלול להוות מטרד למבנה A.

ה

קווי בנין

1. קווי הבנין המרביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
2. תותר חריגה של אמצעים למיתון מטרדי רוח מקווי הבנין בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ו

מסחר

1. סך שטחי המסחר במבנים יהיה 370 מ"ר שטחים עיקריים.
2. שטחי המסחר בכל בניין יוגבלו לקומת קרקע תחתונה ועליונה בבנין A ולקומת הקרקע והגלריה של מבנה B.

4.2

עירוני מעורב

3. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
4. תנאי לשימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית ואישורה על סמך הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

הנחיות למניעת מטרדים

1. לא יותר בתחום התכנית שימוש לעסקים משמיעי מוזיקה רועשת.
2. השמעת מוזיקה בבתי עסק תותר בכתלי בית העסק בלבד ובעצמה שלא תשמע מחוץ לכתלי העסק. רישוי בתי העסק יכלול תנאים להשמעת מוזיקה כאמור.
3. חל איסור על התקנה ושימוש במערכות כריזה ו/או הגברת קול מחוץ לכתלי בית העסק.
4. מערכות אזעקה בעסקים יעמדו בדרישות לרמת הרעש ואופן ההתקנה המותרות על פי סעיף 9 של התקנות משנת 1992.
5. פעולות פריקה/ טעינה של משאיות ספקים תבוצע בשעות היום בלבד שבין 00:00-22:00.
6. מפלס הרעש ממערכות מכניות של בתי עסק לא יעלה על המפלסים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. לשם כך מומלץ לנקוט באמצעים אקוסטיים דוגמת בחירת ציוד שקט, בניית חדרי מכונות יעודים ומעטפות אקוסטיות סגורות המתוכננים מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה, שימוש בקירות וחופות אקוסטיות מסביב הציוד ומשתיקי קול ביניקה ובפליטת אויר וכו'.
7. יש למנוע קו ראייה ממתקני מערכות המיזוג של בתי עסק כלפי בנינים סמוכים. מפלס הרעש מהמערכות יוגבל בשעות היום ל 55 דציבל בחזית דירות מגורים.
8. עסקי מזון יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת מטרדי ריח במידת הצורך.
9. מערכות אוורור ומיזוג אוויר של המסחר יהיו בקומה טכנית מיועדת או בקומות התת קרקעיות.

ז

תכנית בינוי

מגורים / מלונאות :

במבנה A יהיו 21 קומות להשכרה ו/או אחסון מלונאי ו/או השכרה לטווח קצר. תתאפשר איחוד וחלוקה ליח"ד יותר גדולות להשכרה.

דיור להשכרה :

1. תקופת ההשכרה : כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן אישור איכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. לאחר תקופה זו ניתן יהיה להשתמש בדירות כדירות שלא להשכרה.
2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 4 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן אישור איכלוס.



4.2	עירוני מעורב
	4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל. 5. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים. 6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. 7. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת. 8. תנאי למתן תוקף לתכנית זו יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין. תעסוקה מלונאות ומוסדות: 1. שמונה הקומות של מבנה A מעל לקומת הכניסה העליונה ייעודו לשימושים שונים של משרדים ו/או חדרי מלון וכן גם לשימוש של מוסדות ציבור כגון מועדון קשישים, בית כנסת וגן ילדים וכל שטחי השרות הנלווים, כגון חדרי טכניים, ממ"קים וכיוצ"ב. 2. התכנית תקצה שטח של 1820 מ"ר וחצר עבור שימושים לצרכים ציבוריים כגון גני ילדים, מנהל קהילתי, תרבות ומתנ"ס כפי שמסומן בנספח הבינוי. מיקומים אלו יהיו מחייבים.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. שטחים מגוננים וטבעיים. 2. פינות ישיבה הכוללות ריהוט גן ושבילים. 3. מבנה מדרגות ומעלית המהווה יציאה רגלית מן החניון התת קרקעי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השטח בתא שטח מס' 3 מעל מפלסי החניה התת קרקעיים יהיה שפ"פ כמסומן בתשריט והוא יפותח ויתוחזק ע"י היזם לרווחת הציבור. התכנון המפורט יכלול גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות ומערכות השקיה. בשטח תתאפשר בניית מבנה לבית קפה/מסעדה + מעלית ממפלסי החניה שישולבו בפיתוח ובגינות לרווחת הציבור. 2. פני השטח העליונים יפותחו כשטח פרטי פתוח לרווחת המשתמשים כשמתחתם יבנו שטחי חניה עם גישה מהחניון של מבנה A. 3. מעל גג החניה יובטח מילוי של 1 מטר לפחות לצורך שתילה ונטיעה של צמחיה משמעותית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מגרש כללי	מגרש עיקרי	מגרש שירות	מגרש עיקרי				מגרש עיקרי	מגרש שירות	מגרש עיקרי	מגרש שירות
עירוני מעורב	מגורים ותירות	1	A	1770	11200	3820			252			30	(1)	(1)	(1)
עירוני מעורב	מסחר	1	A	1770	130										
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	A	1770	1540	280									
עירוני מעורב	משרדים	1	A	1770	3800	1640									
עירוני מעורב	מסחר	2	B	1770	238							10	0	0	0
עירוני מעורב	משרדים	2	B	1770	1689	523									
עירוני מעורב	חניון	1	A	3387 (2)											
עירוני מעורב	חניון	2	B												
מסחר	חניון	3													
מסחר	חניון	4													
שטח פרטי פתוח	חניון	5													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- למרות האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומה תת קרקעית לחניה, מחסנים, שטחים טכניים, מעבר למספר הקומות המצויין בתכנית.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ג.לא יותר ניוד שטחים בין שטח על קרקעי לתת קרקעי ולהיפך.
- ד. יותר ניוד שטחים בין שטח עיקרי לשרות על קרקעי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מתייחס לשטח של תאי שטח 1-5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות**6.1****סטיה ניכרת**

1. גובה המבנים המרבי המצוין בנספח מס' 1, מספר הקומות וקווי הבניין המרביים הנם מחייבים. כל סטייה מהם, למעט הגמישות המתאפשרת מתוקף הוראות תכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת, בכפוף לאמור בסעיף 4.2 (א' 9)
2. מיקום השטחים המיועדים למסחר בהתאם למסומן בנספח הבינוי והיקף השטחים המרבי המיועד למסחר בהתאם לכלל הוראות תכנית זו הנם מחייבים וכל סטייה מהם, תחשב כסטייה ניכרת.
3. מעל גג מבנה A תותר הצבת אנטנות ככל שיידרש וגובהם לא יהווה סטייה ניכרת או כל סטייה מגובה הבניין.
4. לא יותר ניווד שטחים עיקרי ושרות מתת קרקע אל מעל לקרקע ולהיפך וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
5. הוראות לעניין דיור להשכרה המפורטים מחייבים כאמור בסעיף 4.2.2 (ז' 1-8)
6. השטח המסומן בזיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה, ללא מחסומים וללא מכשולים עקרוניות הפיתוח בשטח עם זיקת הנאה יהיו על פי עקרוניות פיתוח שבנספח הבינוי הוראות אלה תהיינה מחייבות וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת.

6.2**עתיקות**

- על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא ניתן להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים באמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.

6.3**חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת היתר.
2. מספר מקומות החניה יכלול את החניות של החלקות המצרניות אשר חנייתם הועברה להיות תת קרקעיות מתחת לחלקות המצרניות לצורך פיתוח פני השטח.
3. ניתן לקבוע תוספת עד 5% חניות ממספר יח"ד, שלא יוכלו להיות מוצמדות.
4. יש לבצע מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים עבור השב"צ.
5. מעלית אחת לפחות בגודל המכיל אופניים כששני הגלגלים על רצפת המעלית תרד לקומת חניה.
6. ניתן להתקין מעליות /מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
7. לעת מתן היתר הבניה ובתאום עם מהנדס העיר תבחן האפשרות להקצות בחניון המוצע שטח לחניה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרו מכניות, אצירת אשפה, מחזור וכיוצ"ב.
8. בתאי שטח 3,4,5 יבוצעו 5 קומות חניה שהגישה אליהם תהיה מתא שטח 1 בהתאם להסכם משפטי שיחתם בין בעלי הזכויות של תאי שטח 3 או 4 או 5 כולם ביחד או כל אחד לחוד לבין בעלי הזכויות של תא שטח 1 בנוגע לבניה, תחזוקה ושימוש בשטח.
9. החניה תהיה תת קרקעית בלבד וכל סטיה מכך תחשב סטייה ניכרת.

6.4**ניהול מי נגר**

- בהיעדר שטחים לחלחול מי נגר בתחום תאי השטח יפנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, ומיקומם.
2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו/חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.6

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. המבנים יסומנו בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות תאורות L-810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 - בפינות מנוגדות). לפי ת"י 5139 לסימון מכשולי טיסה.
2. במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מידית לגף טרום חיל האוויר בטלפון 03-6067970/1.
3. גובה המבנה המאושר כולל מתקני עזר טכניים על המבנה לרבות מנופים ועגורנים.
4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף בעת הבניה, תוגש בקשה נפרדת הכוללת סימון העגורן ו/או המנוף בהתאם לת"י 5139 לאישור מחלקת התשתית והפריסה באגף התכנון.
5. שבועיים לפני תחילת עבודות הבניה יש לשלוח הודעת הקמה לדואר אלקטרוני air21@idf.go.il יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פתוח שטח למגרש בקנ"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רישום מקרקעין בדבר זיקות הנאה.
5. תנאי למתן היתר הכולל שימושים למלונאות יהיה תאום עם משרד התיירות.
6. תנאי למתן היתר יהיה תאום עם מחלקת השימור בדבר חזית חלקית משולבת במבנה B בחזית רח' קינג ג'ורג'.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימושים מסחריים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת האמצעים לבניה ירוקה לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

9. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
10. אישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים לפתרונות האקוסטיים כאמור בסעיף 4.2 ד'.
11. אישור מחלקת תושי"ה לתכניות הסדרי תנועה ברחוב מבוא המתמיד.
12. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת לאישור מחלקת איכות הסביבה של אמצעי המיגון הדירתי ובשימושים המסחריים על פי הקריטריונים המפורטים ב"מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים - 2011", המשרד להגנת הסביבה.
13. חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש בשלב עבודות ההקמה לקריטריונים המוגדרים בחוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. חו"ד תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. הגבלת שעות העבודה כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון 2011.
- ב. הגבלות על מפלסי רעש שמקורם בציוד הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה), התשל"ט-1979.
- ג. הגבלות על מפלסי רעש מאתר הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
14. חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש מהמערכות המכניות של בתי העסק ושל החניון לרבות מערכות האוורור של החניון, מערכות מיזוג האויר, דחסי אשפה, גנראטורים לחירום, אזורי פריקה וטעינה ורמפות כניסה לחניון התת קרקעי לרמות המותרות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
15. הגשת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
16. תנאי להיתר בניה /היתר חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול, בין השאר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חו"ד לגבי הרעש ואיכות האויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים ומהפעילות של המסחר המתוכנן וכן לגבי הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

17. אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים.
18. אישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ואדריכל העיר לתכנון השפ"פ ולמתווה המוצע לנטיעת עצים בוגרים.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת קרקע ו/או השתייתם בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי מאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
20. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
21. תנאי להיתר בניה רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיום דירות להשכרה.
22. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע צהוב המצוי בקומת לובי תחתונה ועליונה של הבנין והיקפו כ 260 מ"ר, יותר שימוש לשני גני ילדים בתוספת חצר 128 מ"ר לכל גן בלבד. בשטח המסומן בניספח בינוי באות ב,ג בצבע צהוב המצוי בקומת לובי תחתונה, גלריה וקומה 1, של הבנין והיקפו כ 1560 מ"ר, יותר שימוש לשרותי מנהל קהילה, טיפת חלב, מרכז הדרכה

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

וייעוץ וכן שימוש קהילה ותרבות, ספריה לנוער, שלוחת מתנ"ס. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

23. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים, בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.

6.9

הריסות ופינויים

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

כל הבינוי הקיים בגבולות התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית זו.

6.10

שימור

קטע חזית בנין B הפונה לרחוב קינג ג'ורג' תהיה חזית לפרוק זהיר והרכבה מחדש כחלק משולב בחזית המבנה המוצע.

6.11

**איחוד וחלוקה
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה בחלק משטח התכנית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ראה נספח חלוקה ורישום.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. בשלב הכנת התצ"ר, רשאי בעל הזכויות במקרקעין לאחד תאי שטח המסומנים בתשריט בתנאי שהדבר אושר על ידי הוועדה המקומית.

ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.12

**זיקת הנאה
סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק בתא שטח 1 ו-2 הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור בכל שעות היממה לחיבור בין רח' המלך ג'ורג' ומבוא המתמיד ותרשם הערת אזהרה על כך בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

2. שטח זה יפותח כמעבר, רחבה, ככרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות ועל חשבונם בלבד.

3. זיקת הנאה תהיה על פני הפיתוח הסופיים בהתאם למפלסים השונים כמתואר בנספח הבינוי המנחה.

4. בד בבד עם ההוראות, לעיל תבוטל זיקת הנאה לטובת הציבור הקיימת בתחום חלקה 105.

6.13

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

השטח המיועד לשימושים לצרכי ציבור יופקע לידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

ההפקעות שהערוות בגינן נרשמו בנסח הרישום בחלקה 105 גוש 30037 ספר (ח.מ) ירושלים מס' 1015 דף 5498 לפי שטר 4984/1979 מיום 5.9.1979 ושטר 3404/1980 מיום 25.6.1980 מבוטלות בזה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	שלביות הביצוע בהינף אחד תהיה מחייבת וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.
2	טופס איכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישורה.

1. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לענין זמן מימוש התכנית .

2. בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית באם לא תתחיל הבניה יעודי הקרקע המוצעים בתכנית

יוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבוטלנה.

3. בסמכות הועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית לשנתיים נוספות לאחר קבלת המלצת הועדה המקומית.