

מס' 101/80

מתוו ירושלים

מרתב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5104

שנוי מס' 24/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1774

ושנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 880

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

תנו

4825

2/11/96

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5104, שנוי מס' 24/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1774 ושנוי מס' 1/96 לתכנית מס' 880. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),

וחמישה גליונות של נספחי בינוי ופיתוח, הערוכים בק.מ. 1:200. (להלן: נספחים מס' 1-5)

נספח מס' 1 - תכניות החניון

נספח מס' 2 - תכניות

נספח מס' 3 - חתכים

נספח מס' 4 - חתכים וחזיתות

נספח מס' 5 - חזיתות

נספח מס' 6 - תחבורה ותנייה

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-6870 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, שטח שבין הרחובות כורש, שלומציון המלכה, ידידיה וינאי, גוש 30035,

חלקות 1,2,3,4 עפ"י תצויר, חלקות מקוריות 74-84, 136, 137, 138, 140, חלקי חלקות 152, 151,

142, 135, 131, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.
  2. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח ציבורי פתוח בשילוב עם חזית מסחרית.
  3. שינוי יעוד משטח מסחרי לשטח ציבורי פתוח.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 ומתחת למפלס רח' ידידיה שבתחום חלקה 138 בגוש 30035, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת 3 קומות מעל הבנין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 2, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת קומה אחת מעל הבנין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 3, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת בינוי לתוספת קומה אחת מעל הבנין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 4, בהתאם לנספח הבינוי.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי בכל אחד ממגרשי הבניה כאמור, כמפורט להלן:

1. מ-3 קומות ל-9 קומות מעל ל-5 קומות תת קרקעיות בשטח מגרש חדש מס' 1.
  2. מ-3 קומות ל-6 קומות בשטח מגרש חדש מס' 2.
  3. מ-4 קומות ל-5 קומות בשטח מגרש חדש מס' 3.
  4. מ-3 קומות ל-4 קומות בשטח מגרש חדש מס' 4.
- (ז) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה כאמור, כמפורט להלן:
1. בשטח מגרש חדש מס' 1: 16,594.81 מ"ר, (מוצעים 16,594.81 מ"ר)
  2. בשטח מגרש חדש מס' 2: 5,724.0 מ"ר, (מהם קיימים 3,059 מ"ר ומוצעים 2,665.0 מ"ר)
  3. בשטח מגרש חדש מס' 3: 854.0 מ"ר, (מהם קיימים 674.0 מ"ר ומוצעים 180.0 מ"ר)
  4. בשטח מגרש חדש מס' 4: 1,432.0 מ"ר. (מהם קיימים 1,081.0 מ"ר ומוצעים 351.0 מ"ר)
- (ח) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה בשטח התכנית.
- (ט) קביעת הוראות בדבר הקמת חניון תת - קרקעי לשימוש הציבור הרחב ושירותי עזר נלווים, (כגון חדרי מכונות, חדרי שנאים, מחסנים, מאגרי מים מדרגות וכיו"ב)
- בשטח מגרש חדש מס' 1 ובשטח שמתחת לרח' ידידיה (מגרש חדש מס' 5ג) ולשצ"פ (מגרש חדש מס' 5א), וכן קביעת הוראות בדבר התרת כניסה / יציאה לחניון, כאמור, מרח' ינאי.
- (י) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (יא) ביטול דרך מאושרת והרחבת דרך קיימת / מאושרת.
- (יב) קביעת הוראות בגין בנינים, גדרות ומדרגות להריסה.
- (יג) איחוד וחלוקה חדשה.

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 שבתכנית מס' 5104 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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.

9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר ותכנית מס' 1774 לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 ומתחת למפלס רח' ילדיה שבתחום חלקה 138 בגוש 30035, (מגרש חדש ג'5) והשצ"פ (מגרש חדש א'5) בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ראה סעיפים 10, 11 להלן.

(ב) תותר תוספת עד 3 קומות מעל הבנין הקיים שבתחום מגרש חדש מס' 2, כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) תותר תוספת קומה אחת מעל הבנין הקיים שבתחום מגרש חדש מס' 3, כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) תותר תוספת קומה אחת מעל הבנין הקיים שבתחום מגרש חדש מס' 4, כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) מספר הקומות המירבי בכל אחד ממגרשי הבניה כאמור, יהא כמפורט להלן:

1. בשטח מגרש חדש מס' 1: 9 קומות עיליות מעל 5 קומות תת קרקעיות.

2. בשטח מגרש חדש מס' 2: 6 קומות עיליות.

3. בשטח מגרש חדש מס' 3: 5 קומות עיליות.

4. בשטח מגרש חדש מס' 4: 4 קומות עיליות.

(ו) השימושים המותרים בכל אחד ממגרשי הבניה יהיו כמפורט להלן:

בשטח מגרש חדש מס' 1: מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות שמעליה.

בשטחי מגרשים חדשים מס' 2, 3, 4: מסחר, משרדים, ומגורים.

שמושים מעורבים בבנין לאושרו רק בתנאי שתהיינה כניסות נפרדות לשימושים השונים.

(ז) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור בסעיפים א-ו לעיל, בכל אחד ממגרשי

הבניה, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש חדש	סה"כ (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)		שימושים עיקריים (מ"ר)		סה"כ (כללי מ"ר)
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
1	8833.81	--	1431.18	--	7402.63	--	שטחים מעל מפלס הקרקע
	7761.0	--	7761.0	--	--	--	שטחים מתחת מפלס הקרקע
	16594.81	--	9192.18	--	7402.63	--	סה"כ
2	5724.0	3059.0	300.0	182.0	2365.0	2877.0	שטחים מעל מפלס הקרקע
	854.0	674.0	20.0	58.0	160.0	616.0	שטחים מעל מפלס הקרקע
4	1432.0	1081.0	20.0	40.0	331.0	1041.0	שטחים מעל מפלס הקרקע

### הערות לטבלה:

- \* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- \* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ח) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו יהיו כמפורט להלן:
- קוי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- קוי הבנין המירביים לבניה עילית בתחום מגרש חדש מס' 1 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- קוי הבנין המירביים לתוספת הקומות בתחום מגרשים חדשים מס' 2, 3 ו-4 יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום, אולם תותר בניית מעליות ו/או חדרי מדרגות נוספים מחוץ לקו בנין זה ובתחום התצרות הפנימיות.
- (ט) בשטח מגרש חדש מס' 1 ומתחת למפלס רח' ידידיה שבתחום חלקה 138 בגוש 30035 (מגרש חדש מס' 5ג') ולשצ"פ (מגרש חדש מס' 5א') יוקם חניון תת קרקעי בן 5 קומות כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיפים 9 (יב) ו-12 להלן. הכניסה / יציאה לחניון, כאמור, תהא מרח' ינאי בתחום חלקה 140 וחלק מחלקה 152 שבגוש 30035.
- (י) גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד +0.5 מ' מהמצוין בנספח כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

(יא) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן טבעית נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(יב) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי ושל מערך הכניסה / יציאה אליו / ממנו, לאישור המתי' להסדרי תנועה ומתי' הדרכים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם.
 

התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר, תכנית פיתוח מפורטת של רח' ינאי ושל רח' ידידיה הכוללת רמפת ירידה להולכי רגל, תניה ציבורית ברחוב וכדומה, וכן פירוט הסדרי התניה בתוך החניון.

ביצוע החניון כאמור, לרבות דרך הגישה אליו וביצוע פיתוח רח' ינאי יהיו חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע החניון כאמור, ביצוע הפיתוח ברח' ינאי וביצוע הפיתוח ברח' ידידיה להנחת דעת מתי' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש, פיתוח שטח רח' ינאי ופיתוח שטח רח' ידידיה שבתחום התכנית, לאישור המתי' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם.
 

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט מפלסי פיתוח, ריצופים, גינון מערכות השקייה, מתקני ריהוט רחוב, הכל כדרישת המתי' לשיפור פני העיר.

ביצוע פיתוח השטח שבתחום מגרש חדש מס' 1 ובתחום חלקות 138, 152, 140 ו-142 שבתכנית (רח' ינאי, רח' ידידיה, הדרך ביניהם והשצ"פ במגרש חדש מס' 5א'), לרבות נטיעת עצים בוגרים, ריצוף המזדרכות והתקנת מערכות השקייה תת קרקעיות, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת דעת המתי' לשיפור פני העיר.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים מתחת למפלס רח' ידידיה, כמפורט בנספח מס' 1, ובדבר העתקת תשתית חשמל קיימת (כבל מתח גבוה, שנאים ומתקן נוסף) לאתרים חלופיים עפ"י הנחיות חברת החשמל, ע"י מגישי התכנית ועל תשבונם.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם המתי' לשירותי כבאות, בין ביתר בנושאים הבאים:
  - \* תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
  - \* ציוד החניון וקומות המשרדים במערכות גילוי/כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
  - \* תכנון וביצוע דרכי מילוט בקומות החניה אל חדרי מדרגות ופתחי יציאה ויציאת חירום.

- \* הכנת תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון.
- \* תכנון וביצוע תאים מפרידים, עמידי אש, בחדרי המדרגות, פירי המעליות ובפתחים המקשרים בין קומות החניון.
- \* הכשרת דרך גישה ורחבות מילוט.
- \* תיאום מערכות האנרגיה של הבנין.
- \* קביעת דרישות בטיחות אש ספציפיות ותכנית בטיחותית כללית.
- \* הפרדת גושים באמצעות מחיצות אש.
- \* תכנון הפרוזדורים, חדרי המדרגות.
- \* התקנת גנרטור חשמלי, מעלית נושאת אלונקה ומאגר מים עפ"י דרישת החוק.
5. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר הצבת מכולת אשפה בנפח 6 קו"ב, ומיקומה. הצבת המכולה תהא במקום בעל נגישות לרכב פינוי, ובמקום שימנע השפעות שליליות של הפסולת על הסביבה.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר התחברות הבנין לרשת המים העירונית.
8. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה וביצוע כל הפעולות המפורטות להלן:
- א. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת חוות דעת אקוסטית על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של הבנין המוצע, ובה יפורטו כל האמצעים הדרושים, במידת הצורך, למניעת מטרדי הרעש על הסביבה בהתאם לתקנות. חוות הדעת האקוסטית תכלול גם בדיקת רעידות מהתניון.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת חוות דעת סביבתית על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לענין זיהום האוויר הכללי הצפוי לאורך רח' שלומציון המלכה עם הקמת הפרויקט המוצע, ולענין זיהום האוויר הצפוי עקב תכנון החניון והפעלתו. חוות הדעת הסביבתית כאמור תתבסס על מודל מתאים, רצוי מודל "הקופסא". בחוות הדעת כאמור יפורטו כל האמצעים הנדרשים, במידת הצורך, להפחתת זיהום האוויר הצפוי, ותתבסס על כך שאוורור החניון יעשה בארובה מגג הבנין.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של שילוט העסקים בבנינים, לרבות פרטי עיצוב חזיתות החנויות בקומות הקרקע ותכנון השילוט למשרדים בקומות העליונות.
- ד. מסקנות חוות הדעת כאמור, והתכנון המפורט כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצעו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4/א ותעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר השלמת ביצועם בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ה. ראה סעיפים 12 (ה) ו- 9 (יג) להלן.
9. לעת מתן היתר הבניה תקבע המחלקה לאיכות הסביבה את התנאים למניעת המטרדים הצפויים במהלך הבניה ככל האפשר.

(יג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עור לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980. ראה סעיף (יב) 8 ג' לעיל.

(יד) פליטת מזהמים מבתי אוכל שיוקמו בשטח התכנית תיעשה ככל האפשר דרך פיר מרכזי בגג הבנין. במקומות בהם הפליטה לא תתבצע דרך פיר מרכזי, יותקנו אמצעים להפחתת ריכוז מזהמי האוויר הנפלטים מאיזורי בישול טרם פליטתם אל מחוץ לבנין, הכל בהתאם לתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.

#### 10. שטח ציבורי פתוח בשלוב חזית מסחרית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ולאורכו קו סגול הוא שטח ציבורי פתוח בשילוב חזית מסחרית, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) רח' ידידיה (מגרש חדש מס' 5ג') מהווה שטח ציבורי פתוח. בשטח זה ניתן יהיה למקם שולחנות לצורך שימוש מסחרי.

(ב) תותר כניסת כלי רכב בחלקו הצפוני של השצ"פ ברח' ידידיה לצורך חניית כלי רכב בתחום חלקה 152 שממזרח לו.

(ג) תותר בניה בשצ"פ מתחת למפלס פני הקרקע לצורך חניה תת קרקעית, חדרי מכוניות, חדרי שנאים, מחסנים, מאגר מים ומדרגות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) התכנון והבניה מתחת לרחוב ידידיה (במגרש חדש 5ג') והתכנון ופיתוח רח' ידידיה יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. אחזקת השטחים כאמור תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

(ה) שטחי החניון והשימושים הנלווים כחדרי מכוניות, חדרי שנאים, מחסנים, מאגר מים, מדרגות וכיו"ב שמתחת למפלס רח' ידידיה (מגרש חדש מס' 5ג') יוחכרו לבעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1.

(ו) השטח הציבורי הפתוח יועבר ע"ש עיריית ירושלים מכוח הפקעה ללא תמורה, כמפורט בסעיף 16 להלן.

(ז) ביצוע השצ"פ יהווה תנאי בהיתר הבניה.

#### 11. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) השצ"פים במגרשים חדשים 5א', 5ב' מהווים שטח ציבורי פתוח. בשטח זה ניתן יהיה למקם שולחנות לצורך שימוש מסחרי.

(ב) תותר בניה בשצ"פ במגרש חדש 5א' מתחת למפלס פני הקרקע לצורך חניה תת קרקעית חדרי מכוניות, חדרי שנאים, מחסנים, מאגר מים ומדרגות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) התכנון והבניה מתחת לשצ"פ במגרש חדש 5א' ותכנון פיתוח השצ"פ במגרש חדש 5א' יבוצעו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. אחזקת השטח כאמור תהיה באחריות בעלי

הזכויות בשטח מגרש חדש מסי' 1 ועל חשבונם.

(ד) שטחי החניון והשמושים הנלווים כגון חדרי מכוונות, חדרי שנאים, מתסנים, מאגרי מים, מדרגות וכיו"ב, שמתחת למפלס השצ"פ במגרש חדש 5' יוחכרו לבעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מסי' 1.

(ה) תכנון ופיתוח השצ"פ במגרש חדש 5' יבוצע על ידי היזם מבקש ההיתר לגבי הבניה במגרש חדש 4 או במגרש חדש 2, הראשון שביניהם. אחזקת שטח שצ"פ זה יהא באחריות היזמים מבקשי ההיתר כאמור.

(ו) השטחים הציבוריים הפתוחים יועברו ע"ש עיריית ירושלים מכח הפקעה ללא תמורה, כמפורט בסעיף 16 להלן.

#### 12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

#### 13. חנייה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח.

(ב) בשטח התכנית יוקם חניון ציבורי תת קרקעי בכפוף לאמור בסעיפים 9 (ט), 9 (יב) 1,2,3,4 וסעיפים 10,11 לעיל.

(ג) החניון יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב.

(ד) בחניון יהיו כ-200 מקומות חנייה ב-5 קומות. במפלס התחתון יותקנו מכפילי חניה שיוסיפו עוד כ-40 מקומות חניה נוספים.

(ה) בחניון התת קרקעי תופעל מערכת אוורור מרכזית לפליטת מזהמי אויר דרך פתח אוורור מרכזי בגג המבנה, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, שיעשה כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) תותר חניה תיפעולית עבור המסחר בתחום הדרכים הציבוריות.

#### 14. בנין, גדר ומדרגות להריסה:

הבנין הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, בהתאם לשלבי הבניה כאמור בסעיף 11 ה', זאת מבלי קשר להעברת שטחים לבעלות העירייה.

#### 15. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

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

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

(ג) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול, ויעודה יהיה



כמסומן בתשריט.

(ד) ראה סעיף 10 לעיל.

(ה) תכנון וביצוע הדרכים יהיו בכפוף לאמור בסעיפים 9 (יב) 1,2,3,4,5 ובסעיף 13 לעיל.

16. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. בצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. 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 בחתימות יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רישם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כם תתעוררנה שאלות ע"י רישם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.  
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

20. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ראה סעיף 9 (יב) 3 לעיל.

22. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 23. תשתית:

מגישי התכנית 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע:

הפטריארכיה הארמנית בירושלים,

רח' שלומציון המלכה 5, ירושלים.

טל: 02-6258607



מגישי התכנית:

ד.ג.ס. נכסים והשקעות בע"מ (ח"יפ 511411779)

רח' שלומציון המלכה 3, ירושלים.

טל: 02-6255047

ד.ג.ס. נכסים והשקעות בע"מ

המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון (ת"ז 051587590)

רח' כ"ט בנובמבר 20, ירושלים

טל: 02-5638237/8

אמציה אהרנסון  
אדריכל ומתכנן ערים

6.9.99 תאריך:

עידכון להפקדה: 2.6.97

עידכון למתן תוקף: 20.4.99

