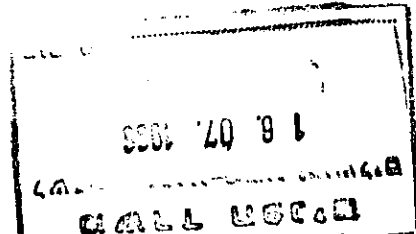


04.07.1996

בס"ד



חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת-השעה) התש"ן-1990  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' במ/4736

שינוי מס' 94/ לתכנית מס' 2267  
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' במ/4736, שנוי מס' 94/ לתכנית מס' 2267 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), 6 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
  - (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מפלס גגות הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
  - (ב) גליון אחד של תכנית בינוי לקומת חנייה טיפוסית הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
  - (ג) גליון אחד של תכנית בינוי קומת קרקע הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
  - (ד) גליון אחד של תכנית בינוי לקומה טיפוסית הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 4).
  - (ה) גליון אחד של התכים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 5).
  - (ו) גליון אחד של חזיתות הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 6).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-12 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רוממה, שטח בין רחובות ירמיהו, ארגמן, אהליאב, גוש: 30077, חלקות: 130, 129, 101, 85. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד, לשטח לדיור מוגן, לאזור תעשייה, לשטח מסחרי, לשטח לבנייני ציבור, למעבר ציבורי להולכי רגל, להרחבת דרכים, לשטח פתוח פרטי עם זיקת הנאה לציבור.
- (ב) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח פרטי, עם זיקת הנאה לציבור, לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
- (ג) קביעת בינוי בשטח התכנית בהתאם לנספחי הבינוי והוראות בינוי הכוללות קוי בניין מירביים, לרבות קו בניין אפס, גובה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים.
- (ד) קביעת השמוש בשטח:  
1) לתעשייה המשתלבת בסביבה ולשמושים מסחריים המשתלבים באזור המגורים.  
2) לדיור מוגן.
- (ה) קביעת השימוש בשטח לבנייני ציבור לגני ילדים ובית-כנסת.
- (ו) קביעת מס' יחידות הדיור המירביות בשטח התכנית: 138 יחידות דיור למגורים באזור מגורים מיוחד. ו-140 יחידות לדיור המוגן.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
- (ח) הרחבת דרכים, ביטול שטח למעבר ציבורי להולכי רגל וקביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- (ט) קביעת חזית מסחרית ושטח לארקדה.
- (י) קביעת הוראות בגין מיבנים וגדרות להריסה.
- יא) איחוד וחלוקה חדשה בחסכמה בהתאם לסעיף ז' בפרק ג' לחוק.
- יב) חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 137 בפרק ד' לחוק.
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' 2267 וההוראות שבתכנית מס' 4736 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המקבילות יותר.
9. הוראות כלליות: (א) ההוראות שבנספחים מס' 1-4 ו-6, הינם נספחים מנחים בלבד. וניתן יהיה לשנותם באישור מהנדס העיר והגורמים המוסמכים בלבד.

(ב) ניתן יהיה לשנות את מפלס ה-0.00 ב-1.00 מ' +/- באישור מהנדס העיר.

(ג) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג גיוון וכיחול אבן הבניין הקיים.  
תותר בנייה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) או בחומרים אחרים בכ-20% משטח החזיתות.

(א) תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה (ראה סעיף 18).

10. תנאים למתן היתר בנייה:

(ב) תאום עם מחלקת הביוב והמים בנושא הטיית קווי ביוב וניקוז עירוניים העוברים בתוך המעבר הציבורי, אם יהיה צורך בכך, לתוואים אלטרנטיביים שיקבעו ע"י המחלקות האמורות לעיל, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
מגיש התכנית ימציא תכנית מפורטת להטיית קו הביוב לאישור מחלקות הביוב. הטיית קווי הניקוז לתוואי אלטרנטיבי תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ותבוצע ע"י יזם התכנית ועל חשבונו באישור ופיקוח מחלקות הביוב והמים. היזם לא יהיה פתור מתשלום היטלי ביוב.

(ג) תאום עם שרותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:  
(1) הכשרת 11 רחבות מילוט ודרכי גישה לבניינים הגבוהים. דרכי הגישה והמילוט אל חדרי המדרגות והיציאות יהיו בהתאם לתקנון התכנון והבנייה.  
(2) במבנה המיועד לתעשייה עתירת ידע ולשמושים מסחריים ובמבנים לדיור מוגן יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים.  
(3) הגושים יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלתות אש תיקניות.  
(4) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל לחניון וחללים, יש לקחת בחשבון תסבולת של 30 טון למנוף גבהים.  
(5) לבניינים רבי קומות יותקנו 2 חדרי מדרגות מוגנים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה.  
(6) בבניינים רבי קומות ובבניינים של דיור מוגן תותקן מעלית אחת נושאת אלונקה ע"פ החוק.

(ד) תאום עם הג"א בנושא מיגון לכל הפרוייקט בהתאם לתקנות הג"א.

(ה) תאום עם מח' התברואה בנושא פינוי האשפה, כמפורט להלן:

(1) באיזור מגורים:  
יש להגיש תכנון מפורט לאישור המח' לבניית-מתקן מרכזי לטיפול באשפה.  
(2) לאיזור מסחרי:

מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנון מפורט לאישור המחלקה לבניית מיתקן לדחיסת קרטונים בגודל 5X4 מ'. המיתקנים והעבודות האמורות לעיל יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בפיקוח ותאום עם מחלקת התברואה ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. טיפול והפעלת המתקנים יהיו באחריות חברת אחזקה של הפרוייקט.

1) תאום עם חברת השמל בנושא מיקום וגודל חדרי שנאים בתחום התכנית:

- בשטח התכנית יש להקצות שטחים ל-2 חדרי שנאים.  
 חדר אחד עבור 2 שנאים וחדר אחד ל-3 שנאים.  
 מיקומם וגודלם של החדרים יותאמו עם חברת השמל כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.  
 ביצוע החדרים יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ויבוצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתאום ופיקוח עם חברת השמל.  
 ז) תהיה רשומה בפועל של הערת אזהרה לגבי השטחים הפרטיים עם זיקת הנאה לציבור.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסרוגין הכולל מגרשים חדשים מס' 7 ו-8 הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

11. איזור מגורים מיוחד:

- א) במגרש החדש מס' 7 יוקם בניין מגורים בהתאם למפורט בנספחים מס' 6-1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט; בקו נקודה בטוש אדום - לקו בניין על קרקעי; בקו מקווקו במרחקים ארוכים בטוש אדום - לקו בניין תת קרקעי ובקו נקודותיים במרחקים קצרים בטוש אדום - למרפסת סוכה.  
 1) מס' הקומות המירבי יהיה 7+קומת גג. הגובה המרבי לא יעלה על 7.835+.  
 הכל בהתאם למפורט בנספחים.  
 2) שטחי הבנייה המירביים יהיו:

מס' יחידות דיור	סה"כ מר'		שטחי שירות מר'		שטחים עיקריים מר'		
	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	
26	2000	3770	2000	650	--	3120	מגורים
26	2000	3770	2000	650	--	3120	סה"כ

הערה:

- א) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.  
 ב) שטחי שירות מתחת מפלס 0.00 במגרשים 7,8 ו-10 יהיו מחוברים ומשותפים.

- 3) הועדה מקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות מס' הקומות, שטחי הבנייה וקווי הבניין.  
 4) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 26 יחידות דיור.  
 5) ראה סעיפים 9, 10, לעיל, ראה סעיף 14 להלן.

(ב) במגרש החדש מס' 8 יוקם בניין מגורים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6 ובתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט; בקו נקודה בטוש אדום - לקו בניין על קרקעי, בקו מקווקו במרחקים ארוכים בטוש אדום - לקו בניין תת קרקעי ובקו נקודותיים במרחקים קצרים בטוש אדום - למרפסת סוכה.

(1) מס' הקומות המירבי יהיה 7 + קומת גג מעל קומה מסחרית.  
 הגובה המרבי לא יעלה על 847.0 + בחזית רח' ירמיהו.  
 הכל בהתאם למפורט בנספחים.

(2) שטחי הבנייה המירביים יהיו:

מס' יחידות דיור	סה"כ מר'		שטחי שירות מר'		שטחים עיקריים מר'		
	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	
		800	--	--	--	800	למסחר
112	11,000	16,240	11,000	2,800	--	13,440	למגורים
112	11,000	17,040	11,000	2,800	--	14,240	סה"כ

הערה:

(א) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וחהיתרים) התשנ"ב 1992.  
 (ב) שטחי שירות מתחת מפלס 0.00 במגרשים 7,8 ו-10 יהיו מחוברים ומשותפים.

(3) הועדה מקומית, תהא רשאית להחזיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות מס' הקומות, שטחי הבנייה וקווי הבניין.

(4) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 112 יחידות דיור.

(5) ראה סעיפים 9, 10, לעיל, ראה סעיף 14 להלן.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור שתאפשר מעבר חופשי ללא מגבלת בזמן ושטח ותושם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.

בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח הפרטי הנ"ל על חשבונם בהתאם להוראות העיריה כתנאי למתן אישור לטופס 4.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בחום הכולל מגרשים חדשים מס' 9 ו-10 הוא שטח לדיור מוגן וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

12. שטח למוסד לדיור מוגן:

12. שטח למוסד  
לדיור מוגן:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בחום הכולל מגרשים חדשים מס' 9 ו-10 הוא שטח לדיור מוגן וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) במגרש החדש מס' 9 יוקם בניין מגורים לדיור מוגן מעל לבניין קיים בהתאם למפורט בנספחים 1-6 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית.
- (1) מס' הקומות המירבי מעל לבניין הקיים יהיה 5 + קומה טכנית (קונסטרוקטיבית).
- (2) הגובה המירבי לא יעלה על 840.85+ הכל בהתאם למפורט בנספחים.
- (3) שטחי הבניה המירביים יהיו :

מס' יחידות דיור	סה"כ מר'		שטחי שירות מר'		שטחים עיקריים מר'		
	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		3,100	--	--	--	3,100	בניין קיים
65	300	5,700	300	1,700	--	4,000	מגורים
65	300	8,800	300	1,700		7,100	סה"כ

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

(4) הועדה המקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות מס' הקומות, שטחי הבנייה וקווי הבניין.

(5) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 65 יחידות דיור.

(6) ראה סעיפים 9, 10, לעיל, ראה סעיף 14 להלן.

(7) השימושים הקיימים היום בבנין והמפורטים להלן: בית מלאכה לאופטיקה, בית מלאכה לשימור עתיקות - רשות העתיקות, יהיו מותרים.

כאשר השימושים הנ"ל יפסיקו לפעול - יותרו השימושים המותרים באזור תעשייה על-פי תכנית המתאר לירושלים, למעט השימושים האסורים לתעשייה ע"פ הגדרתה בסעיף 2(א') לחוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן 1990. כל בקשה לשימוש כאמור לעיל תטופל על-פי הוראות חוק התו"ב ותבדק על-ידי מוסדות התכנון והיחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים לענין התאמתה לסביבה ולמגורים הקיימים השטח, על מנת למנוע הטרדה לסביבה.

(ב) במגרש החדש מס' 10 יוקם בנין מגורים לדיור מוגן בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט; בקו נקודה בטוש אדום - לקו בניין על קרקעי, בקו מקווקו במרחקים ארוכים בטוש אדום - לקו בניין תת קרקעי.

(1) מס' הקומות המירבי יהיה 8 + קומת גג מעל קומה רח' ירמיהו. הכל בהתאם למפורט בנספחים.

(2) שטחי הבנייה המירביים יהיו:

מס' יחידות דיור	סה"כ מר'		שטחי שירות מר'		שטחים עיקריים מר'		
	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	
	--	250	--	--	--	250	למסחר
75	3,000	7,150	3,000	1,900	--	5,250	מגורים
75	3,000	7,400	3,000	1,900	--	5,500	סה"כ

הערה:

(א) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והחיתרים) התשנ"ב 1992.

(ב) שטחי שירות מתחת מפלס 0.00 במגרשים 7,8 ו-10 יהיו מחוברים ומשותפים.

(3) הועדה המקומית, תהא רשאית להחזיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות מס' הקומות, שטחי הבנייה וקווי הבניין.

(4) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 75 יחידות דיור.

(5) ראה סעיפים 9, 10, לעיל וסעיף 14 להלן.

(ד) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור שתאפשר מעבר חופשי ללא מגבלות בזמן ושטח ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בנייה.

בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח הפרטי הנ"ל על חשבונם בהתאם להוראות העירייה כתנאי למתן אישור לטופס 4.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הכולל מגרש חדש מס' 5 (המהווה יחידת רישום אחת של מגרשים 5א' ו-5ב') הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

13. שטח לבנייני ציבור:

(א) תותר בנייה רב תכליתית ושילוב מס' פונקציות בבניין אחד.

(ב) השימוש בשטח יהיה לגני-ילדים בי"כ.

(ג) הבינוי יהיה בהתאם לנספחים מס' 6-1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקו בניין על-קרקעי.

(ד) מס' הקומות המירבי יהיה 3. הגובה המירבי לא יעלה על +820.50.

(ה) שטחי הבנייה המירביים יהיו:

סה"כ מר'		שטחי שירות מר'		שטחים עיקריים מר'		
מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	מתחת מפלס	מעל מפלס	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
--	1,000	--	300	--	700	ציבור
--	1,000	--	300	--	700	סה"כ

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

\* ראה סעיפים 9, 10, לעיל.

14. חזית מסחרית: (א) החזיתות של הבניינים המסומנות בקו סגול הן חזיתות מסחריות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן הוראות תכנית מס' 4736 זו, סעיפים מס' 12 ו-11 לעיל.

(ב) לא יבוצע שלוט לחזית מסחרית. ללא תאום עם מחלקת שיפור פני העיר.

15. שטח פתוח פרטי עם זיקת הנאה לציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, חול וחום לסרוגין הכולל מגרשים חדשים מס' 6 ו-11 הוא שטח פתוח פרטי עם זיקת הנאה לציבור שתאפשר מעבר חופשי ללא מגבלת בזמן ושטח ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.

זיקת הנאה לציבור תהיה אך ורק על הגג שיבנה, ולא על מפלס הקרקע.

(א) במפלס תחתון יוקם חניון פרטי כמפורט בנספחים מס' 2, 5. ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקווקו במרחקים הארוכים בטוש אדום. (ראה סעיף 17 להלן). מפלס הקרקע של המגרש מס' 6 ומס' 11 ישמש כחניון פרטי ו/או החסנת עתיקות.

(ב) במפלס העליון מעל לחניון הפרטי תפותח גינה ציבורית שתיכלל מתקני משחקים, תאורה, גינות ומערכת השקיה. תכניות הגינה ומתקני המשחקים יועברו לאישור מח' הגננות. תכניות השקיה יועברו למח' הנוי בת"א. במעברים הציבוריים ישתלו עצים ויוותקנו ספלי ישיבה ותאורה לכל אורך השבילים, תכניות יועברו לאישור מח' הגננות.

התכנון יערך ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו באישור מחלקת הגננות של עיריית ירושלים.

פיתוח השטח האמור לעיל יבוצע ע"י מגיש התכנית כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בפיקוח ואישור מחלקת הגננות.

אחזקת השטח תהיה באחריות חברת הניהול של הפרוייקט. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע הגינה הציבורית לשביעות רצון מחלקת הגננות.



תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראת תכנית המתאר).

16. עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בקו מקווקו במרחקים הארוכים בטוש אדום הוא שטח לחנייה פרטית.

17. חנייה:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.

(ב) החנייה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 2

(ג) ראה סעיף 15א' לעיל.

18. דרכים:

(א) תואי הדרכים, רוחבן והרחבתם יהיו כמצויין בתשריט:

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (3) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ב) תכנית חפירה הכוללת הסדרים לבטיחות תנועת הולכי רגל ומכוניות בעת הבניה בשטח תוגש למח' הרישוי ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

(ג) תנאי למתן היתר בניה הוא עדכון התכנון המפורט של רח' אהליאב, תכנון רחבת סיבוב של רח' חירם ושל השביל להולכי רגל שבצד המזרחי.

(ד) תנאי בהיתר הוא ביצוע, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, של העבודות הבאות:

- (1) רח' אהליאב מצומת רח' ארגמן עד לגבול המזרחי של המגרש וחיבור לרחוב הקיים, כולל הצומת עם רח' ארגמן.
- (2) רחבת הסיבוב של רח' חירם הנמצא בשטח התכנית (לרבות עבודות שינוי מפלסים של האספלט הקיים מעבר לגבול החלקה בצידה המזרחי).
- (3) השביל המזרחי להולכי רגל, לרבות כל השרותים התת-קרקעיים בשלושת המקומות האמורים לעיל.
- (4) ביצוע ישור השטח המיועד להרחבת רח' ירמיהו לצורך מתן פיתרון לניקוז השטח. העבודה תעשה במילוי שיבוצע בהתאם למפרט לסלילת כבישים של עיריית ירושלים ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
- (5) לכל אורך רח' ירמיהו, אהליאב ורח' ארגמן יושתלו עיצים בוגרים (3 - 2.5 אינץ') שיחברו למערכת ההשקייה.

היה וערך היטל הכביש והמדרכה ואגרת תיעול גבוהה מעלות העבודות האלה, היזם יעביר לעירייה את סכום ההפרש.

(ה) בשטח הארקדה יותר מעבר כלי רכב פרטי, חנייה לאורך, ומעבר להולכי רגל. מתחת לארקדה תישמר נישא להעברת מערכות תת - קרקעיות עירוניות במידה ותוכנית תיאום מערכות של הכביש תדרוש זאת. תחזוקת כביש השרות ושל המדרכות מתחת לארקדה תהיה על ידי הבעלים כשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור שתאפשר מעבר חופשי ללא הגבלת בזמן ושטח ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה. תנאי בהיתר הבנייה הוא ביצוע גישה זמנית מרחוב ירמיהו הקיים על חשבון היזם.

19. בנין וגדר להריסה:

הגדרות והבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בנייה בשטח או לפני כל העברת שטח על שם העיריה, במועד המוקדם שבניניהם. למרות האמור לעיל, מועד הריסת הגדר הצמודה למדרכת רח' ירמיהו יתואם עם מחלקת שיפור פני העיר של העיריה.

20. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

21. חלוקה חדשה:

(א) ביחס לחלקות 85, 101 ו-129 התכנית כוללת בין היתר הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמה ע"פ סעיף ז' לפרק ג' לחוק, וביחס לחלקה 130 התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה ע"פ סעיף 137 בפרק ד' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלקה לפי סעיף 125, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

22. הפקעה:

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

23. תחנת טרנפורמציה:

(א) לא תותר הקמת תחנת טרנפורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה נפרד, בהתאם לדרישת חברת חשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנפורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה.

(ב) ראה סעיף 10 ו'.

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

24. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

(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 דודים).

25. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

26. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או מבלי שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. 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 מרכזית 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 אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין.

28. שלביות:

תותר ביצוע התכנית בשלבים:  
(א) בנית חנייה תת-קרקעית משותפת במגרשים מס' 6, 7, 8 ו-10.

(ב) בנית המבנים הפונים לרח' ירמיהו במגרשים מס' 8 ו-10, וביצוע פיתוח שטח במגרש מס' 6.

(ג) בנית המבנה במגרש מס' 7.

(ד) בנית תוספת קומות מעל למבנה קיים במגרש מס' 9.

השלבים יתואמו עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.

29. תוקף התוכנית:

בהתאם להוראות שעה סעיף 6א' "כתחילת ביצוע התכנית תחשבנה תחילתן של עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר והקמת יסודות של לפחות 20% ממספר הבניינים שבתכנית".

15.7.96

*Handwritten signature*

מנהל המטה הכללי  
צה"ל

*Handwritten signature: Paul FM*

חתימת בעלי הקרקע:  
לב רוממה בע"מ  
רח' פנים מאירות 3, ירושלים  
טל. 02-372821, פקס: 02-734292  
לנ רוממה בע"מ  
ח.פ. 51-1698029

*Handwritten signature: Paul FM*

חתימת מגישי התכנית:  
לב רוממה בע"מ  
רח' פנים מאירות 3, ירושלים  
טל. 02-372821, פקס: 02-734292  
לנ רוממה בע"מ  
ח.פ. 51-1698029

*Handwritten signature*

י. בלוט ד. גורן  
אדריכלים

חתימת המתכנן:  
י. בלוט אדריכלים,  
רח' בן-יהודה 34, ירושלים  
טל. 02-247755, פקס: 02-242605

8/7/96

תאריך:

