

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 2592'א
שינוי מס' 3/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/96 לתכנית מספר 2641
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 2592'א, שינוי מס' 3/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2641 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), שלש גיליונות של נספחי בינוי ופיתוח מנחים למעט קוי הבנין, מספר הקומות, גובה הבנין והשימושים כמפורט להלן:
א. גיליון אחד של מפלסים אופייניים, הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
ב. גיליון אחד של חתכים אופייניים, הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
ג. גיליון אחד של חזיתות אופייניות, הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
ומסמך של חוות דעת כמפורט להלן:
א. מסמך בדיקת הצללה (להלן: נספח מס' 4).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 4.237 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, מרכז העיר, השטח בין הרחובות הנביאים, ולנברג ויפו. (השטח הידוע כ"מתחם מפא"י").
גוש 30050 חלקות 51, 52, 63.
שטח בין קואורדינטות אורך 170625 - 170730 לבין קואורדינטות רוחב 132330 - 132440.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6. שינוי במערך שימושי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור משולב למגורים, למסחר ולמשרדים.
 2. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח ציבורי פתוח.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 לשימוש מגורים, מסחר, משרדים ומוזיאון ושטחי עזר נלווים, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 23 קומות, למעט מתקנים טכניים על הגג, ממפלס רח' יפו ול- 23 קומות, למעט מתקנים טכניים על הגג, ממפלס רח' הנביאים, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל- 43,245 מ"ר מתוכם 22,485 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו- 20,760 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות.
- (ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קווי בנין אפס תת-קרקעיים.
- (ו) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 200 יחידות דיור.
- (ז) קביעת הוראות בדבר הקמת חניון תת-קרקעי ל- 350 מקומות חניה.
- (ח) קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית, לרבות דירוג הבנין, יצירת כיכרות/רחבות לשימוש הציבור הרחב, הוראות בניה באבן וכדומה.
- (ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבם לביצועם.
- (י) קביעת הוראות בגין שימור הבנין הקיים בחלקה 52 בגוש 30050.
- (יא) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.
- (יב) קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
- (יג) איחוד וחלוקה מחדש.

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, הוראות תכנית מס' 1680 ו- 1019 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2592 א' זו.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעוץ התשריט, באם אינן מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור משולב למגורים, למסחר, למשרדים ולמוזיאון:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול ובצבע אפור לסירוגין הוא אזור משולב למגורים למסחר, למשרדים ולמוזיאון וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר הקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט.
 - ב. על אף המסומן בנספחים רוחבו של הבנין בחלק הדרומי לא יעלה על 29.0 מטר. מספר הקומות המירבי מעל מפלס הקרקע יהיו כמפורט להלן:
 - 23 קומות ממפלס רחוב יפו, למעט מתקנים טכניים על הגג.
 - 23 קומות ממפלס רחוב הנביאים, למעט מתקנים טכניים על הגג.
 - ג. השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט להלן:

מרח' הנביאים	מרח' יפו	
7 קומות	4 קומות	חניה תת-קרקעית ושטחי שירות נוספים
	1 קומות	מסחר תת-קרקעי
	2 קומות	מסחר
1 קומות	1 קומות	קומת כניסה ושטחי שירותים טכניים
1 קומות	1 קומות	משרדים
21 קומות	19 קומות	מגורים

- ד. גובה הבניה המירבי לא יעלה על גובה של 83.0 מ' ממפלס רח' יפו, לא כולל מעקה הגג, למעט מתקנים טכניים על הגג, ולא יעלה על גובה של 81.3 מ' ממפלס רח' הנביאים, לא כולל מעקה הגג, למעט מתקנים טכניים על הגג, ומפלסי הבניה בכל קומה יהיו כמפורט בנתיפחים מס' 1-3.
- ה. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר) סה"כ	שימושים עיקריים (במ"ר)				שטחי בניה במפלס
		סה"כ	נגורים	משרדים	מסחר	
17,050	14,550	2,500	----	----	2,500	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
26,195	6,210	19,985	16,095	1,550	2,340	שטחים מעל למפלס ה-0.00
43,245	20,760	22,485	16,095	1,550	4,840	סה"כ

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
2. 700 מ"ר ברוטו יהוו מוזיאון לאדריכלות כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. מספר יחידות הדיור המירבי 200 יחידות דיור.
- ד. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק ברקע הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש ותורשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטחים אלה יפותחו כרחבות ומעברים לשימוש הציבור הרחב בהתאם להוראות עיריית ירושלים.
- ה. פיתוח השטחים, כאמור, ואחזקתם יהיו על ידי מגישי התכנית ובאחריותם, כאמור בסעיף יגג להלן.
- ו. בשטח המפלסים התת-קרקעיים מ-776.5 עד 787 יוקם חניון לכלי רכב ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כמפורט בנספחים 1-3 ובכפוף לאמור בסעיף 12 להלן.
- ז. לעת מתן היתר הבניה והבניה בפועל יובטח כי דירוג הבנין בחזית הדרומית ובחזית הצפונית (הפונה לרח' פו והפונה לרח' הנביאים) יהא כמפורט בנספחים 1-3.
- ח. הוראות בניה ותפעול נוספות:
 1. בחניון התת-קרקעי תופעל מערכת אוורור מרכזית לפליטת מזהמי אויר דרך פתח אוורור מרכזי של המבנה כולו. מערכת האוורור תבוקר ע"י גלאי פחמן דו-חמצני (CO).
 2. מכולות לאצירת אשפה ופסולת יוצבו על משטח משופע לניקוז תשטיפים ובמקום בעל נגישות לרכב פינוי.
 3. תדירות פינוי האשפה/הפסולת המוצקה תקבע באופן שתמנע הצטברות של פסולת מעבר לכושר האצירה של המתקנים ובכל מקרה לא תפחת מפעמיים בשבוע.
 4. מערכות ההסקה בבנין יופעלו על בסיס חשמל או גז בלבד.
- ט. הכניסה למגורים תהא נפרדת מהכניסות למסחר ומהכניסות למשרדים.
- י. הבניה תהא באבן בשילוב זכוכית ומתכת. הקמת כל חזית תהא באופן ש-75% לפחות ממנה יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

- יג. תנאים למתן היתרי בניה בשטח:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, תוך התקשרותן לבניה בשטח מגרש חדש מס' 1, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור אגף הדרכים. והגשת תוכניות הסדרי תנועה ורימזור מפורטות לאישור רשויות התימרון לפני מתן היתר בניה. התכנון המפורט, כאמור, לרבות פירוט תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 ויבוצע על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים. לא ינתן טופס 4 בשטח מגרש חדש מס' 1 עד להשלמת ביצוע העבודות, עפ"י התכנון המפורט, כאמור, לשביעות רצון אגף הדרכים.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע החניון בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה. ראה סעיף 12 להלן.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות הגובלים בשטח מגרש חדש מס' 1 והתקנת מערכות השקיה בהם, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 ובתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
 4. תנאי למתן טופס 4 בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא השלמת ביצוע הפיתוח, כאמור, כולל השטח הציבורי הפתוח והמעברים הציבוריים להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
 - תכנון ובצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - ציוד החניון וקומות המשרדים והמגורים במערכות גילוי וכיבוי אוטומטיים באמצעות ספרינקלרים.
 - קביעת הוראות להפעלה מבוקרת של החניון ותחזוקתו.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט בקומות החניה אל חדרי המדרגות ופתחי היציאה ויציאת החירום.
 - תכנון שילוט לצרכי מילוט מהחניון.
 - תכנון חדרי המדרגות והפרוזדורים, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניון.
 - הכשרת דרך גישה ורחבות מילוט בהתאם לתקנות.
 - תיאום מערכות האנרגיה של הבנין עם הגורמים המתאימים.
 - הכנת תכנית בטיחותית.
 - תכנון והקמת מחיצות אש.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה. ראה סעיפים 3,2(י) לעיל.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים העירונית.
 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים:
- (א). הגשת חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה..
- (ב). הגשת חוות דעת סביבתית לענין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת כאמור תאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ג). יישום המסקנות יעשה בתיאום עם מהנדס העיר. יאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה פרטי בנין המומלצים ע"י יועץ אקלים, הדרושים למבנה לשם יצירת אקלים רוח נוח בסביבת הבנין.
- (ד). מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת יקבע לעת התכנון המפורט ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ה). הגשת תכנון מערכת האוורור של הבנין לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).
- (ו). לקראת שלב היתר לחפירה ובניה ינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ז). תנאי להוצאת היתר בניה יהא הגשת חוות דעת סביבתית לגבי המטרדים הצפויים והאמצעים להפחיתם, על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מסקנות חוות הדעת יעוגנו כתנאי בהיתר הבניה.
- (ח). לקראת מתן היתר בניה תוגש תכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, סוככים ומתקני תאורה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ט). הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור עם רשות העתיקות. ראה סעיף ז לעיל.
11. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה תיאום הריסת קטע הבנין המיועד לשימור, כמצוין בתשריט, עם מרכז הועדה לשימור אתרים בעיריית ירושלים.
- י.ד. ניתן לקבל, בהתאם להתקדמות הקמת המבנה, טופס 4 ב- 3 שלבים: לאחר גמר בנית החניון, לאחר גמר ביצוע קומות המסחר ולאחר גמר הבנין במלואו.
- טו. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קוי הבנין וממגבלות הבינוי המפורטות בסעיפים ט, י, לעיל.
- טז. בקומת הכניסה שבמפלס 807.00 יותרו שימושים לצרכי הדיירים ואחזקת הבנין.
- יז. 1. בשטח הבנין יוקצה שטח של כ- 700 מ"ר ברוטו לצרכי ציבור להקמת מוזיאון אדריכלות בתיאום עם מהנדס העיר לעת בקשה להיתר בניה.
2. להבטחת האמור לעיל ינתן כתב ערבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים כתנאי להיתר בניה.
- יח. במפלס 802.0 יקבע מעבר ציבורי דרך הבנין, המחבר בין רח' ראול ולנברג לבין המעבר הציבורי המחבר בין רח' יפו לרח' הנביאים.

10. אזור מסחרי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח לאזור מסחרי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:
- (א) הבנין המסומן בתשריט בקווים מקבילים שתי וערב הוא בנין לשימור (בנין "ברקליס-דיסקונט").
לא תותר כל תוספת בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 והבנין הקיים המיועד לשימור ממצה את כל זכויות הבניה המותרות בשטח.
(ב) ראה סעיף 9(ג)11.
- (ג) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש.
שטח זה יפותח כמעבר לשימוש הציבור הרחב בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

11. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראות הבאות:
- (א) פיתוח השטח יהיה על ידי מגישי התכנית ובאחריותם, בהתאם לסעיף 9(ג)3 לעיל.
- (ב) יש להותיר גובה של 60 ס"מ למילוי אדמה (לצורך נטיעות) כאשר הגובה לאחר המילוי לא יחרוג מפני הקרקע.
- (ג) תכנון וביצוע השטח הציבורי יהיה על חשבון מגישי התכנית ויהווה תנאי בהיתר הבניה.
- (ד) התכנון והביצוע יהיו בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

12. חניה:

- א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לדרישות החניה לבנין שיוקם בשטח מגרש חדש מס' 1.
- ב. החניה תהא תת-קרקעית ומספר קומות החניה לא יעלה על 4.
- ג. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור בניני המגורים יוכשרו ויותקנו בתוך שטח החניון, במפלסים 776.5-784.0.
- ד. יתרת מקומות החניה (כ-75 מקומות חניה), במפלס 787.0, ישמשו כחניון ציבורי שיהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. האחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון, יהיו בידי בעלי הזכויות במקרקעין.
- ה. בעת מתן היתר בניה ייקבע על ידי עיריית ירושלים אופן תפעול החניון הציבורי, בנפרד מן החניון המיועד למגורים (לרבות גובה התשלום לחניה, זמני פתיחת החניון וכדומה).
- ו. ביצוע החניון יהא כפוף לאמור בסעיף 9'ח, בסעיף 9(ג)1, בסעיף 9(ג)2 ובסעיף 9(ג)9 לעיל.
- ז. דרישות החניה עבור המסחר והמשרדים יהיו לא יותר ממחצית מתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר הבניה.
- ח. כל מקומות החניה הנדרשים עבור יחידות הדירור יוצמדו אליהן.

13. בנין וגדר להריסה:

- המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. 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.
 - ראה סעיף 9 (ג) ו.
 - כל הסדרי התנועה הנדרשים לביצוע הפרויקט יהיו על חשבון היזם.

15. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

- התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנון יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- השטחים 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. 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 והבניה תשכ"ה - 1965. ראה סעיף 9(ד)5 לעיל.

18. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

20. קולטי שמש על הגג:

- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה, למעט היתרי הריסה ובנין החניון, במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו גיקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 שייגרם לדוך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

23. חברת אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטח מגרש חדש מס' 1 בכל הקשור לגינן, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורות חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח מגרש חדש מס' 1, אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטח מגרש חדש מס' 1. חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות, המסחר והמשרדים במתחם עם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

24. תוקף התכנית:

- א. היתר בניה על פי תכנית זו יוצא תוך שנתיים ממועד כניסת התכנית לתוקף. במקרה בו לא יוצא היתר בניה תוך התקופה הנ"ל יפוג תקפה של התכנית באופן שלא יהיה ניתן להתיר כל בניה או שימוש על פיה.
 ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן א' לעיל הרי שתוקפה של תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישורה. לאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה התכנית, יבוטלו כל הזכויות שלא מוצו בפועל.

בית ששון בע"מ

עלש בע"מ

[Signature]

חתימת בעל הקרקע

ששון לוי
רחוב יפו 62
ירושלים
טל. 6233985
ת.ז. 07929805

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 584
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 33/06 ביום 21.2.2002
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

גון איכנהיים דיסטריקט

בית אלוזנוב חנה ב"מ

חתימת מגיש התכנית:

ששון לוי
רח' יפו 62
ירושלים
טלפון 6233985
ת.ז. 07929805

בית ששון בע"מ

עלש בע"מ

[Signature]

חתימת המתכנן:

לו גלרט - אדריכלים
רח' בן-יהודה 10
ירושלים
טלפון 6258668
ת.ז. 14679856



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 584
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 33/06 ביום 21.2.2002
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

תאריך: 06.03.2002