

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 14412
 שינוי מס' 96 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 ושינוי מס' 96 / לתכנית מס' 1680
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 14412.
 שינוי מס' 96 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 ושינוי מס' 96 / לתכנית מס' 1680.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט), ו-10 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח, כמפורט להלן:

- א. גליון אחד של תכנית העמדה והסדרי תנועה הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית חניה במפלס קומה 1-, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית מפלס חניה טיפוסי, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 2א).
 - ד. גליון אחד של תכנית מפלס פריקה וטעינה, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 3).
 - ה. גליון אחד של תכנית במפלס רח' כ"ח, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 4).
 - ו. גליון אחד של תכנית מפלס הכיכר, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 5).
 - ז. גליון אחד של תכנית מפלס טיפוסי, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 6).
 - ח. גליון אחד של תכנית מפלס גגות, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 7).
 - ט. גליון אחד של חזיתות וחתך עקרוני, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 8).
 - י. חוברת בחינת שלבי ביצוע המערך התחבורתי (חניה ודרכים) (להלן: נספח מס' 9).
 - יא. גליון אחד של תכנית כניסה זמנית לחניון, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 10).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית 5,095 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת מרכז העיר, השטח בפינת הרחובות יפו וכי"ח גוש 30074, חלקות 335, 399, 400 וחלק מחלקה 63. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד שטח, משטח לאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד, ומשטח לדרך לאזור מסחרי מיוחד.

ב. קביעת בינוי למבנים חדשים בשטח המיועד לאזור מסחרי מיוחד, לרבות קווי בנין מירביים, גובה מירבי ומספר קומות מירבי, בהתאם לנספחי הבינוי.

ג. קביעת קו בנין 0 לשטחי חניה תת-קרקעית ולקו בנין על-קרקעי בחזית הרחובות.

ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה ופיתוח לכל המתחם.

ה. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למסחר ו/או למשרדים, ו/או למגורים ו/או למלונאות, בהתאם לנספחי הבינוי.

ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקות 399 ו-400 ל-40,400 מ"ר, כשמתוכם 15,000 מ"ר שטחים עיקריים ו-25,400 מ"ר שטחי שירות. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח חלקה 335 ל-600 מ"ר שטח עיקרי ו-140 מ"ר שטח שירות.

ז. הגדלת אחוזי הבניה מ-150% חמותרים ל-428% בחלקות ³⁹⁹ ו-400.

ח. הגדלת מספר הקומות המירבי ל-3 קומות בבנין F, ל-8 קומות בבנין G, ובמגדל שבפינה הצפון-מערבית במתחם עד 15 קומות - בנין H, בהתאם לנספחי הבינוי.

ט. קביעת הכיכר כשטח עם זכות מעבר לציבור וככרות מרוצפות לשימוש הציבור, בהתאם לנספחי הבינוי.

י. קביעת שטחי חניה.

יא. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

יב. קביעת השטח בין גדר הבנין שבחלקה 63 עד חזית הבנין, כמדרכה.

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' 1680 וההוראות שבתכנית מס' 14412ב'.

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, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן, נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ולבן לסירוגין, הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת מבנים חדשים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-8 ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על-קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.
- ב. מספר הקומות המירבי יהיה בהתאם למפורט בנספחים 1-8 ובהתאם לטבלה שבסעיף ו'. בכל מקרה, סה"כ גובה הבנין המסומן באות H לא יהיה יותר מ-15 קומות. תחילת שיפוע הגג יהיה במפלס +858.0 ושיא הגג במפלס +863.50. יותר שינוי של ± 1.0 מ'.
- ג. השימושים תמותרים יהיו כדלהלן: לכל הבנינים 2 קומות מסחר תת-קרקעיות, שלאחת מהן חזית חלקית לרחוב, קומת מסחר קרקעית וחניה תת-קרקעית.
בבנין F: 2 קומות משרדים או מלונאות או מגורים.
בבנין G: 6 קומות משרדים ו/או מגורים ו/או מלונאות + מגדל.
בבנין H: 13 קומות משרדים ו/או מגורים ו/או מלונאות, בתנאי שיהיה רצף בין השימושים וכניסה נפרדת לכל שימוש.
- ד. בכל מקרה, לא יותרו יותר משני שימושים בבנין, מעל קומות המסחר.
- ה. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
בנין F יצופה אבן גם בחזית שעל קו בנין אפס, במידה שחבנין השכן עדיין לא הוקם.
- ו. שטחי הבניה המירביים ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר קומות מעל הקרקע	סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)			שטח עיקרי (מ"ר)			שימושים	מספר בנין
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ		

1	2,055	545	505	40	1,510	900	610	מסחר	F
2	1,270	60	-	60	1,210	-	1,210	משרדים / מגורים / מלונאות	
	7,500	7,505	7,505	-	-	-	-	חנייה	
	10,830	8,110	8,010	100	2,720	900	1,820	סה"כ	

2	3,940	690	600	90	3,250	1,800	1,450	מסחר	G
6 + מגדל	5,070	400	-	400	4,670	-	4,670	משרדים / מגורים / מלונאות	
	12,500	12,500	12,500	-	-	-	-	חנייה	
	21,510	13,590	13,100	490	7,920	1,800	6,120	סה"כ	

2	950	120	80	40	830	550	280	מסחר	H
13	3,830	300	-	300	3,530	-	3,530	משרדים / מגורים / מלונאות	
	3,280	3,280	3,280	-	-	-	-	חנייה	
	8,060	3,700	3,360	340	4,360	550	3,810	סה"כ	

	40,400	25,400	24,470	930	15,000	3,250	11,750	סה"כ כוללי
--	--------	--------	--------	-----	--------	-------	--------	------------

4	740	140	-	140	600	-	600	מסחר/משרדים/ מגורים	חלקה 335
	740	140	-	140	600	-	600	סה"כ	

ה ע ר ה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב, 1992).

- ז. כל חזיתות הבנין הקיים בחלקה 335 בגוש 30074 ישוקמו וישופצו על ידי מגישי הבקשה להיתר, להקמת בניינים H,G,F ועל חשבונם, בכפוף למפורט בסעיף 9יב11 להלן.
- ח. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממבנה למבנה, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה, מקווי הבנין ומספר הקומות המותר על פי נספחי הבינוי.
- ט. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- י. בניגוד לאמור בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, לא יותרו השימושים הבאים: חנויות למכר קמעונאי או סיטונאי של סוגי מזון כדלקמן: בשר, ירקות ופירות. תנאי לקבלת היתר לרשיון עסק בתחום התכנית הוא, אישור המחלקה לאיכות הסביבה לסוג העסק המבוקש במקום.
- יא. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, הוא שטח עם זיקת הנאה לטובת הציבור. שטח זה, ישמש כיכר ציבורית בין השוק לרחוב כ"ח ולרחוב יפו. יותר בו שימוש בלתי מוגבל בזמן ובשטח לכיכר ציבורית, ותרשם על כך, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתרי בניה. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.

יב. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א, מחוז ירושלים, בנושא המיגון במתחם התכנית.
2. תיאום עם חברת חשמל בנושא תחנת שנאים לשטחי המסחר והמשרדים. קביעת גודלם ומקומם הסופי. יקבעו לעת מתן היתר בניה. ראה הוראות סעיף 17 להלן.
3. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה, בין השאר בנושאים הבאים:
 - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, הריסת המדרגות והגדרות הנמצאים בתחום הדרך, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - ב. הגשת תכנון מפורט להסדרי התנועה ותוכניות תנועה וכבישים מפורטות לרחוב יפו ולשינויים ברח' כ"ח, לרבות שלבי ביצוע, על-ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובאישור המחלקה להסדרי תנועה.
 - ג. תיאום התכנון המפורט לענין הכניסה הזמנית לחניה.

- ד. תנאי ביצוע העבודות ייקבעו לעת מתן היתר בניה, על ידי מחלקת הדרכים.
- ה. תנאי לקבלת טופס אכלוס ראשוני יתיה, ביצוע הסדרי התנועה, להנחת דעת המחלקה להסדרי תנועה.
- ניתן יהיה לשנות את הסדרי התנועה המוצעים, ללא צורך בשינוי התכנית או אחד ממסמכי התכנית.
- ו. ראה הוראות סעיף 11 להלן.
4. תיאום עם האגף לתברואה, בין השאר בנושאים הבאים:
- א. מגיש התכנית יכין על חשבונו, תכנית מפורטת לפינוי האשפה מהאזור באמצעות דחסנית אשפה בנפח של 6 קוב, שתוצב במפלס החניה. המיתקן להצבת הדחסנית צריך להיות בגובה של 3.5 מ' כולל חיבור המיתקן למים, ביוב וחשמל.
- ב. הכנת גישה נאותה למיתקן, כולל כניסה לחניון לרכב איסוף בגובה של 3.5 מ' לפחות, ורדיוס סיבוב לאוטו, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ג. מכלי איסוף לקרטונים ופסולת למיחזור בנפח הרצוי, ימוקמו במפלס החניון העליון. המיקום המדויק, סוג ונפח כלי האצירה ייקבעו בתיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה.
5. תיאום עם מחלקת הביוב, בין השאר בנושאים הבאים:
- א. העתקת קוי ביוב או ניקוז העוברים במתחם התכנית לתוואי חלופי, על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, בתיאום ובפיקוח מח' הביוב של חברת הגיחון.
- ב. המבנים המתוכננים יחוברו לקווי ביוב וניקוז עירוניים ברח' כ"ח או ברח' יפו, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום, אישור ובפיקוח מח' הביוב של חברת הגיחון.
- ג. תשלום היטלי ביוב כחוק.
6. תיאום עם אגף המים, בין השאר בנושאים הבאים:
- א. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית, על-ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
- ב. העתקת קווי מים עירוניים ואביזרי מים עירוניים עקב פיתוח השטח. העבודות תבוצענה ע"י מפעל הגיחון, על חשבון מגיש הבקשה להיתר.
7. תיאום עם חברת "בזק".

8. תיאום עם מחלקת הגננות, בין השאר בנושאים הבאים:

- א. מגישי הבקשות להיתר יטעו עצים בוגרים מעל 30 אינץ' במדרכות ברחובות כ"ח ויפו, ויציבו ספסלי ישיבה במדרכה, הכל בתיאום עם מח' הגננות. כמו כן, יפרסו מערכת השקיה מסודרת, שתכלול הזמנת מונה מים, שיחובר לשטח הפרטי.
- ב. ביצוע כל האמור לעיל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע על-ידי מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם, בתיאום, באישור ובפיקוח מחלקת הגננות.

9. תיאום עם שירותי כבאות והצלה, בין השאר בנושאים הבאים:

- א. תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- ב. ציוד החניונים, המבנים המסחריים והמשרדים במערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיים באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים).
- ג. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתם.
- ד. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות ופתחי יציאה ויציאות חירום, יש לקחת מרחק שלא יעלה על 50 מ'.
- ה. תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור שירותי כבאות והצלה כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- ו. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות חניונים, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- ז. הכשרת דרך גישה ורחבות מילוט. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון תסבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ח. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיוצ"ב.
- ט. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.
- י. הגשת תכנון בטיחותי עם ציון כל הוראות הבטיחות מפני שריפות, וייעשה תיאום מוקדם עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכיוצ"ב.
- יא. כמות פתחי היציאה ורוחבם בגושי המסחר והמשרדים, ייקבעו בשלבי הגשת התכניות להיתר בניה.

10. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין השאר בנושאים הבאים:
- א. תנאי להיתר בניה הינו, עריכת בדיקה של השפעת הבינוי על משטר הרוחות בסביבה. מסקנות בדיקה זו יוטמעו במידת הצורך במסמכי ההיתר, בכפוף לבדיקה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 - ב. הכנת הנחיות מתאימות לבידוד אקוסטי במערכות המכניות ובבניה שמעל הכיכר, ע"י יועץ אקוסטי, על חשבון מגיש התכנית, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ג. תכנון מערכות איוורור ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בכל קומות החניה התת-קרקעית לאספקת 6 תחלופות אויר בשעה, על מנת למנוע הצטברות מזהמי אויר. המערכת תתוכנן עם בקרה אוטומטית לויסות האיוורור במפלסי החניה ולהתרעה על הימצאות חד-תחמוצת הפחמן, ברמה החורגת מן התקן. מערכת האיוורור תחובר ותווסת בעזרת מערכת גלאי פחמן חד-חמצני. איפיון מערכת הגלאים יתקבל מהמחלקה לאיכות הסביבה, בשלב אישור היתר הבניה. כמו כן, ישולבו בתכנון מערך האיוורור מערכות הפליטה של החניונים בפירי המבנים שמעליהם. הפירים יתוכננו בגודל מתאים, כך שיאפשרו שינוי אנכי של מזהמי האויר וריחות לאטמוספירה. במידת הצורך, ישולבו בהם מערכות סינון מזהמים. במהלך תכנון המבנים, יקבעו גם הסדרי התקשרות אופקיים לכל הפירים מכל החניות. התכנון יהיה באישור המחלקה לאיכות הסביבה. לא ינתן אישור להיתר בניה, קודם קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה לביצוע התכנון האמור לעיל, לשביעות רצונה.
 - ד. תכנון צנרת שפכים ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בתיאום ובאישור המח' לאיכות הסביבה. בתכנון יש להקצות מקום להתקנת מתקני טיפול מקומיים, במקומות בהם עלולה להיווצר דרישה כזו.
 - ה. אסורה השמעת מוסיקה או הפעלה מערכות הגברה כל שחן בבתי המסחר, באופן שישמעו מחוץ לפתח העסק.
 - ו. אסורה העברת צנרת תיצונית על קירות המבנים, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ז. הכנת תכנית לביצוע עבודות עפר ופינוי עודפי עפר, הרטבח למניעת אבק ואמצעים אחרים בהתאם לדרישת האגף לאיכות הסביבה, על-ידי מגיש התכנית ועל חשבונו, בתיאום ובחישוב המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לשיפור פני העיר.
 - ח. מגיש התכנית יקיף את האתר בגדר בעלת תכונות הפחתה אקוסטיות מתאימות, בגובה של 2 מטר מעל מפלס הכביש הקיים, ומעליה גדר מחומר קל בגובה 1.5 מ', לעת ביצוע הבניה באתר.
 - ט. עבודות הביצוע הרועשות תבוצענה בזמן הקצר ביותר האפשרי, תוך ריכוז מירבי של הכלים המכניים.
 - י. הסקת המבנה תהיה באמצעות גז או חשמל בלבד.

יא. חוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין לשימור בחלקה 407 בגוש זה (בנין בית-ספר כ"ח).
2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
3. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת מספר אבנים.
5. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת, יהיה 15 ס"מ לפחות.

יב. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות תוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980, ובתיאום המח' לאיכות הסביבה.

יג. תיאום עם משרד התיירות, במידה שתוגש בקשה להיתר לשימוש למלונאות.

11. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח האזור המסחרי המיוחד שבתכנית הוא, הגשת תכנון ומפרט טכני לשיפוץ, טיפול ושיקום כל חזיתות הבנין שבחלקה 335, בגוש 30074, והכניסות אליו, לאישור מהנדס העיר, על ידי מגישי הבקשה להיתר, להקמת בניינים H,G,F שבתכנית, ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות ניקוי חזיתות, הסרת צינורות ותשתית גלויים, טיפול בגג הבנין כחזית תמישית, ציפויי קירות הבנין באבן, בחלקים שאינם מצופים באבן, טיפול בחלונות הראווה ובשילוט הבנין, טיפול בתאורת החזית, וטיפול בכל נושא אחר הקשור בחזות הבנין, הכל על פי דרישת מהנדס העיר, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר, להקמת בניינים H,G,F שבתכנית, ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. השלמת ביצוע כל עבודות השיפוץ, הטיפול והשיקום של חזיתות הבנין הקיים בחלקה 335 בגוש 30074, תהווה תנאי למתן טופס 4 לבנין F או G, הראשון מביניהם.

10. ע ת י ק ו ת

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, הוא תיאום עם רשות העתיקות. במידה שיתגלו עתיקות תוך כדי בניה, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

11. ח נ י ה

- א. הוועדה המקומית תאשר הקמת חניון לחניה ציבורית, שיכיל 375 מקומות חניה. הפעלתם בפועל של 75 מקומות מתוך 375 מקומות החניה, תהיה טעונה אישור המפקח על התעבורה, למועד הוצאת תעודת אכלוס לבנין. במקרה שלא תותר הפעלת 75 מקומות חניה, יותר השימוש בשטח הפנוי מחניה כשטח לשירות הבנין (שטח שירות). להבטחת הנאמר בסעיף זה, לעת הוצאת היתר בניה, ייחתם הסכם בין יזם הבנין לוועדה המקומית, להנחת דעת היועץ המשפטי ומהנדס העיר של הוועדה המקומית.

- ב. במידה שבהיתר ייקבע שימוש למגורים, יידרש מקום חניה אחד בלבד לכל יחידת מגורים. כמו כן, יוקצה בחניון אזור חניה נפרד למגורים.
- ג. החניה התת-קרקעית, לרבות הכניסות והיציאות, ייבנו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3, ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, ותכנית מדוייקת תוגש לעת מתן היתר בניה.
- ד. הכניסה והיציאה לחניון יהיו מתחום המגרש השכן, כקבוע בתכנית מס' 4412 א' וכן כמפורט בנספחים מס' 1-3, בהתאם לדרישת מהנדס ירושלים ומשרד התחבורה. תכנית מס' 2144 א' ותכנית מס' 2144 ב' זו, לא יהיו תלויות אחת בשניה.
- ותר כניסה זמנית לחניון שלא מתחום המגרש השכן, כמסומן בנספחים, עד להקמת החניון על פי תכנית מס' 4412 א', באישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים. כניסה זו תבוטל עם ביצוע הכניסה הקבועה לחניה, כמצויין בתכנית מס' 4412 א'.
- ה. החניה התת-קרקעית תכלול מפלסי חניה למכוניות פרטיות, זאת בנוסף למפלס לפריקה ולטעינת סחורות במפלס החניה הראשון, הכל כמפורט בנספחים מס' 1-3. מספר קומות החניה יהיה כפוף למפורט בנספחים 1-3, ובכל מקרה, לא יותר מ-5 קומות חניה לרכב פרטי.
- ו. החניה תופעל כחניון ציבורי, שיהיה פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים, כתנאי לקבלת רשיון עסק.
- ז. ראה סעיף 9 (יב) 3 לעיל וסעיף 12 להלן.

12. בנין, מדרגות וגדר להריסה

המדרגות, הגדרות והמבנה בתחום התכנית כולל בתחום הדרך, המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, וייהרסו על ידי מגישי הבקשות להיתרים ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. גדר לשימור

גדר הבנין הקיימת, המסומנת בקווים אלכסוניים באדום, הינה גדר לשימור. שימור הגדר לא יהיה על זכות הדרך הקיימת, והיא תועתק באחריות עיריית ירושלים ובתיאום עם מהנדס העיר. מיקומה הסופי ייקבע בעתיד בתכנית נפרדת. השטח בין הגדר לבין הבנין, הצבוע בצבע חול, ישמש כמדרכה.

14. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות - קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בקווים אלכסוניים באדום, הם שטחים של דרכים לביטול.
- ג. ראה סעיפים 9(יב)3, 12 לעיל.

15. ביצוע התכנית

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, במידת הצורך.

16. ה פ ק ע ה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

17. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא, קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. ר' סעיף 9, (יב) 2 לעיל.

18. אנטנות לטלוויזיה ולרדיו

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

19. קולטי שמש על הגג

אסורה הצבתם של קולטי שמש על גגות הבניינים.

20. היטל השבחה

- א. הוועדה 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.

21. חברת אחזקה

- תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית, בכל הקשור לגינון, מעברים עם זיקת הנאה לציבור משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.
- בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית, 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 בשטחי התכנית.
- חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם הרוכשים במיתחם ועם קבלני משנה, לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין, כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה. אופן ביצוע האחזקה ע"י חברת האחזקה, אם משותפת ואם אחרת, ייקבע בהתחייבות.


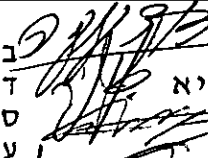
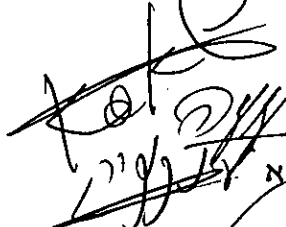
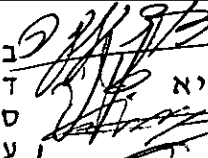
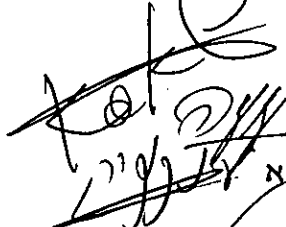
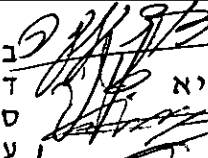
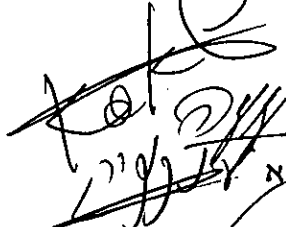
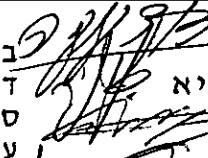
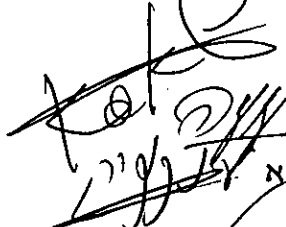
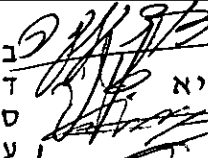
22. ת ש ת י ת

- 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית, יעתיקו או יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.
- כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים באותו שטח.
- להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

23. תוקף תכנית הבינוי

תוקפה של התכנית הוא 7 שנים בלבד, מיום אישור התכנית. כמו כן, במידה שלא תוגש בקשה להיתר בניה בתוך שנתיים מיום אישור התכנית, תבוטל התכנית.

בעלי הקרקע ומגישי התכנית

	דוד קוקיא		דוד קוקיא
	עודד משה קוקיא		דוד קוקיא
	פנחס קוקיא		סוזן סעדה קוקיא
	בועז קוקיא		עזרא ניסים קוקיא
	פנסטון אינק.		חברת ליפשיד

ליפשיד בע"מ

STONE INC.
פנסטון אינק.

חמתכנון

ז. שיינברג - אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 02-6245220, 02-6257143

זאב שיינברג, אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 02-6245220

תאריך 31 אוקט' 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 21-4
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 15101 ביום 21-4
 סמנכ"ל תכנון ד"ר זאעדה