

תקנון מתחם אבן ספיר

1. שם התכנית
 2. מסמכי התכנית
 3. גבולות התכנית
 4. שטח התכנית
 5. מקום התכנית
 6. מטרות התכנית
 7. כפיפות לתכנית
 8. הוראות התכנית
 9. אזור מסחרי מיוחד
 10. בנין, גדרות מדרגות ומרפסת להריסה
 11. עצים לעקירה
 12. חניה
 13. דרכים
 14. ביצוע התכנית
 15. חלוקה חדשה
 16. הפקעה
 17. תחנת טרנספורמציה
 18. אנטנת טלוויזיה
 19. גגות
 20. קולטי שמש על הגג
 21. היטל השבחה
 22. תשתית
- חתימות

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4765

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 36 ב'

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2155

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2773

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3831

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4765, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 36 ב', שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2155, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2773, ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3831, (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ 1:250 (להלן: התשריט), וחוברת אחת (14 גליונות) של נספח בינוי ופיתוח בק.מ 1:500, 1:250, (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 5.0 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, שטח ממערב לרח' עליאש וממזרח לרח' מסילת ישרים. גוש 30048, חלקות 160, 173, וחלק מחלקות 149, 161, 180. הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת לאזור מסחרי מיוחד.
 2. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מסחרי מיוחד ולדרך חדשה/ הרחבת דרך.
 - ב. קביעת בינוי להקמת בנין חדש בן 7-8 קומות, מעל 5 קומות חניה תת קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.

- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 ל- 23550 מ"ר מתוכם 14,400 מ"ר שטחי שירות, ו-9150 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים.
- ד. קביעת גובה הבניה המירבי וקוי בנין מירביים (לרבות קוי בנין אפס) בשטח מגרש חדש מס' 2.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 2 למסחר, למגורים ולשימושים עירוניים קהילתיים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות בדבר שימור חזיתות בנין קיים בשטח מגרש חדש מס' 2.
- ח. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- ט. קביעת הוראות בדבר הקמת חניה תת קרקעית שתשמש בחלקה כחניון ציבורי.
- י. קביעת הוראות בדבר מבנה גדרות ומדרגות להריסה.
- יא. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.
- יב. ביטול קטע דרך מאושרת בהתאם לתואי רח' עליאש הקיים והרחבת קטע מרח' מסילת ישרים.
- יג. איחוד וחלוקה מחדש.

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 4765 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי
מינחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בשטח זה תותר הקמת בנין חדש בן 7-8 קומות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין העיליים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקוי הבנין התת - קרקעיים המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

- ב. השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט להלן:
- חמש קומות תת קרקעיות - חניה ושטחי שירות. קומת כניסה תחתונה מרח' עליאש (מפלס 806.5) - מסחר. קומת כניסה עליונה מרח' מסילת ישרים (מפלס 810.5) - מסחר ושימושים עירוניים קהילתיים שאינם מחוללי תנועת הולכי רגל וכלי רכב. מודגש בזאת כי בשימושים העירוניים הקהילתיים כאמור תקצה שטח לארגון החרשים.
- קומות א'-ו' (מפלסים 814.9, 817.9, 820.9, 823.9, 826.9, 829.9, 832.9) - מגורים.
- מודגש בזאת כי לא יותרו בשטח מגרש חדש מס' 2 אולמות שמחות, פאבים, דיסקוטקים מועדוני לילה או שימושים דומים אחרים.
- ג. בשטח מגרש חדש מס' 2 קיים בנין שחלק מחזיתותיו מיועדות לשימור כמסומן בתשריט בטוש אדום.
- לא תותר הריסת חזיתות אלה ו/או פגיעה בהן.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת הבנין החדש ישופצו וישוקמו החזיתות המיועדות לשימור כאמור, בהתאם לאופי הבניה המקורי וישולב עם הבנוי הכולל בשטח מגרש חדש מס' 2, כמפורט בנספח מס' 1.
- ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים	שטחים מעל למפלס ה - 0.00 (במ"ר)	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00 (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
שטחים המהווים שימושים עיקריים	מסחר 3350 מגורים 5400 שימושים קהילתיים 400 סה"כ 9150		9150
שטחי שירות	1150	13250	14400
סה"כ	10300	13250	23550

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות שטח הבנין שחזיתותיו מיועדות לשימור.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992.

ה. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

מעבר לגובה הבניה המירבי כאמור יותרו: מעקה בנוי, מבני שרות בודדים כגון יציאה לגג, חדר מכונות למעלית, מתקני מזוג אויר בנויים במסתור, מבנה לקולטי שמש ומתקני תקשורת בכפוף לאמור בסעיפים 17, 18, 19 להלן. תותר סטייה של +1.0 מטר בגבהים המפורטים בנספח מס' 1,

באישור הועדה המקומית. החלוקה הפנימית כמפורט בנספח מס' 1 היא מנחה בלבד ובלבד שלא תהיה חריגה משטח הבניה כמפורט בסעיף 9 ד' לעיל.

ו. על הגגות במפלסים 820.9 ו- 826.9, כמפורט בנספח מס' 1, תותר הקמת פרגולות בכפוף לתנאים הבאים:

(1) העיצוב הארכיטקטוני וחומרי הבניה של הפרגולות יותאמו עם מהנדס העיר לעת הגשת היתר הבניה.

(2) גובהם של הפרגולות לא יעלו על 3.0 מטר.

ז. השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים בתשריט ובנספח מס' 1, במפלסים 810.5 ו- 806.5, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש. לאבטחת האמור לעיל

תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ביצוע ואחזקת השטחים עם זיקת ההנאה לציבור כאמור תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ובהתאם להוראות העירייה.

ח. תותר הקמת חניון תת קרקעי שחלקו יהא מתחת למפלס רח' מסילת ישרים, כמפורט בנספח מס' 1.

שטח החניון התת קרקעי שבתחום הדרך הציבורית כאמור יוחקר לבעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 ויפותח על ידם ועל חשבונם. אחזקת שטח זה תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם.

שטח הדרך הציבורית יועבר ע"ש עיריית ירושלים מכוח הפקעה ללא תמורה כאמור בסעיף 16 להלן, או מכוח איחוד וחלוקה מחדש האמור בסעיפים 14, 15 להלן, בהתאם להחלטת עיריית ירושלים.

ט. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב זכוכית.

ניתן יהיה לשלב בבניה חומרי בניה אחרים כאלמנטים ארכיטקטוניים באישור מהנדס העיר.

י. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה.

יא. תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע:

- (1) תנאי למתן היתר חפירה בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא פינוי אוכלוסית ביה"ס הקיים בשטח, תוך הבטחת המשך פעילותו באתר החדש המיועד לו.
- (2) תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים לרבות תכנון רח' עליאש ורח' מסילת ישרים, תכנון החניה התת קרקעית (רמפות גישה כניסה / יציאה וכו') והשטחים עם זיקת הנאה לציבור, (כאמור בסעיף ז' לעיל) לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ביצוע התכנון המפורט, כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 2 בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים.
- (3) תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח של האיזור המסחרי המיוחד (לרבות השטחים עם זיקת הנאה לציבור) ושל הדרכים לאורכו לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תכנית הפיתוח כאמור תכלול פירוט גינון ונטיעות, תכנית השקיה, ריהוט רחוב, פירוט ריצוף, וכדומה, הכל בהתאם לדרישות המח' לשיפור פני העיר.
ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך רחוב עליאש ורח' מסילת ישרים והתקנת מערכת השקיה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 2 ובתיאום ובפיקוח אגף הגננות. לא ינתן טופס 4 עד לביצוע בפועל של הפיתוח, כאמור, לשביעות רצון אגף הגננות. האחזקה בשטח מגרש חדש מס' 2 (כולל השקיה גינון וכו') תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם.

לשם אבטחת כל האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות בשטח התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2.

(4) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. רעש מערכות מכניות

תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת נספח אקוסטי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התייחסות לרעש הצפוי מכל מערכות המכניות המתוכננות בפרויקט - כגון איוורור, מיזוג אויר, והשוואת מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות הנ"ל למפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

במידה והרעש החזוי עולה על המפלסים המותרים בתקנות יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מתחת למותר.

הנספח האקוסטי כאמור ומסקנותיו יאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לקראת הוצאת טופס 4 (ולפני איכלוס הבניין) על מגישי הבקשה להיתר לערוך מדידות רעש בבניינים הסמוכים לפרוייקט בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים, בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה עיריית ירושלים. במידה והרעש הנמדד עולה על המפלסים המותרים בתקנות יהא על מגישי הבקשה להיתר לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מתחת למותרים, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ב. חזות ושילוט - תנאי למתן היתר בניה הוא

הכנת תכנית מפורטת לשלוט ועצוב החזיתות המסחריות ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ג. זיהום אויר

תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר תכנון מעברים לשם איוורור גזים מהחניון ומהשטחים המסחריים. ע"י כך שפינוי הגזים ייעשה דרך פיר מרכזי עד לגובה 2.0 מ' מעל המפלס הגג.

לא ינתן היתר אלא לאחר אישור המח' לאיכות הסביבה לתכנון מערכת האוורור מהחניונים וממקומות המסחר (כולל פילטרים מבתי אוכל).

ד. מניעת מפגעים בזמן עבודות הבנייה

1. תנאי למתן היתר הפירה בשטח הוא הקמת קיר טיח (בלוקים או עץ) בהקף האתר, על פי המפרט שיאושר במחלקת רישוי עסקים, בתאום עם המח' לאיכות הסביבה.

2. על הקיר הנ"ל יש להקים בצד האחורי גדר בגובה 1.5 לפחות, למניעת אבק.

3. יש לדאוג להרטבת דרכי העפר בנקודות החפירה ובקירבת העמסת המשאיות.

(5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה

לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:

א. תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.

ב. תכנון החניונים השטחים המסחריים והשטחים לשימושים קהילתיים כך שיצוידו במערכות גילוי כיבוי אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים).

ג. יצירת תנאים להפעלת החניונים בצורה מבוקרת כולל תחזקותם.

ד. תכנון דרכי המילוט כך שמכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות ואל פתחי יציאה ויציאת חירום, המרחק לא יעלה 25 מטר.

ה. הכנת תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון שתאושר ע"י המחלקה לשרותי כבאות.

- ו. תכנון בתדרי המדרגות בפירי המעליות ובפתחים המקשרים בין קומות חניונים תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקינות.
- ז. תכנון דרך גישה ורחבות מילוט משתי חזיתות מזרחית ומערבית בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 -.
- ח. תכנון דרכי גישה ורחבות מילוט כך שיובטח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ט. תכנון מערכות האנרגיה כך שיתאימו לדרישות החוקים והתקנות. (בין היתר הקצאת שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז).
- י. תכנון דרכי המילוט אל חדרי המדרגות ואל היציאות כך שיתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- יא. שעמידה בדרישות בטיחות אש שונות בהתאם להנחיות המח' לשרותי כבאות.
- יב. הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ולאישור המח' לשרותי כבאות.
- יג. תכנון הגושים כך שיופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- יד. תכנון הפרוזדורים ללא מוצא כך שאורכם לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.50 מ'.
- טו. תכנון חדרי המדרגות המוגנים כך שרוחבם של מהלכי מדרגות לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ' במשרדים והמסחר החישוב לפי מקדם התפוסה.
- טז. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון תסבולת של 30 טון למנוף גבהים החדש הנמצא.
- יז. לחדרי המדרגות בגוש המגורים יהיה מוצא אל הגג.
- יח. תכנון רמפות לנכים.

(6) תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.

(7) תיאום עם מפקדת הג"א.

(8) תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים, כאמור בסעיף 16 להלן. בדבר העתקת כבלים קיימים לתואים חלופיים במידת הצורך.

(9) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיעוד הבנין הקיים בשטח שחזיתותיו מיועדות לשימור ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום עם המועצה לשימור אתרים.

(10) ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.

(11) תיאום עם חברת הבזק בדבר העתקת כבלים קיימים לתואים חליפיים בהתאם לדרישות חברת הבזק.

(10) שלבי ביצוע:

היתר הבניה ינתן בשני שלבים כמפורט להלן:

א. בשלב ראשון ינתן היתר חפירה בשטח התכנית

שיכלול פירוט העבודות המתוכננות לתמיכת

הדרכים הקיימות בתחום התכנית, לרבות תמיכת

המסעה, המדרכה והשרותים התת' קרקעיים

והעיליים וכל מתקן אחר השייך לדרך. היתר

החפירה כאמור ילווה בהצהרה של מהנדס

קונסטרוקציה וקרקע, כתב כמויות וחישובים

סטטים, הכל כדרישת אגף הדרכים.

היתר החפירה כאמור יבטיח תנועה בטוחה של

מכוניות והולכי רגל בצמוד לאתר הבניה וכן

יבטיח שלמות הדרכים הקיימות ללא הפסקת תנועת

כלי הרכב והולכי רגל בהן.

להבטחת ביצוע היתר החפירה לשביעות רצון אגף

הדרכים יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות

בנקאית בסכום שיקבע ע"י עיריית ירושלים, כתנאי

למתן היתר חפירה בשטח.

ב. רק לאחר ביצוע היתר החפירה כאמור, לשביעות

רצון אגף הדרכים ורק לאחר שננקטו כל האמצעים

להבטחת שלמות הדרכים הגובלות ולהבטחת תנועה

בטוחה של מכוניות והולכי רגל בהן ינתן היתרי

בניה בשטח.

חלק הבניין המדרגות הגדרות והמרפסת המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח מגרש חדש מס' 2.

10. בנין גדרות
מדרגות ומרפסת
להריסה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.

11. עצים לעקירה:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

12. חניה:

ב. בשטח התכנית יוקם חניון תת קרקעי בחמישה מפלסים עבור כ- 300 - 320 מקומות חניה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכאמור בסעיף 9 ח' לעיל.

ג. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם בשטח מגרש חדש מס' 2 יוכשרו ויותקנו בתוך שטח החניון כאמור.

ד. חלק ממקומות החניה שבחניון ישמש כחניון ציבורי שיהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.

הבעלות החזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי בעלי הזכויות במקרקעין.

ה. התכנון המפורט של החניון וביצועו יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 יא (2), לעיל.

ו. (1) לא תותר יציאה של כלי רכב לרח' מסילת ישראל מהחניון.

(2) כניסת ויציאת כלי רכב מרח' עליאש תותר אך ורק כפי שמסומן בנספח מס' 1.

ז. החניה למגורים תהא נפרדת בטיפעולה מהחניה המיועדת למסחר ולמשרדים.

א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

13. דרכים:

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

- ד. קטע הדרך המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום, מיועד לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.
ה. ביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 יא. (2), (3), (10) לעיל.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.

14. ביצוע התכנית:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחלוקה שנקבעה בתכנית זו יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. חלוקה חדשה:

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

16. הפקעה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה שטח עבור 4 שנאים במגרש חדש מס' 2 בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות ובאישור חברת החשמל ורשויות התכנון, כמפורט בתוספת מס' 1.

17. תחנת

טרנספורמציה:

מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן של כל ציוד תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית, יקבעו בתוספת מס' 1.

18. אנטנות

טלויזיה ורדיו:

19. גגות: על גגות המבנים לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון: מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אויר גלויים וכד', אלא אם כן נעשה לגבי אלמנט כאמור פירוט אדריכלי מתאים והוא נכלל בהיתר הבניה.
20. קולטי שמש
על הגג: א. תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים) בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
21. היטל השבחה: א. הועדה 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.
22. תשתית: א. בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.
ב. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
ג. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
ד. האמור בסעיף זה יהי תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



ג'ורדא עדן
הממונה על נכסי העיריה
247, 96

עיריית ירושלים.

חתימת בעלי הזכויות
קרקע ומגישי התכנית:

דוד רוזניק - ברוך רוזניק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נרקיס 4, ת.ד. 346, ירושלים 91002
טלפון: 02-255548, 253803

חתימת המתכנן:

דוד רוזניק ברוך רוזניק
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נרקיס 4, ת.ד. 346, ירושלים 91002
טל. 02-255548, 253803

יולי 1996

תאריך:

משרד הפנים מתוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4765
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4196 ביום 11.6.96
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה