

-1-  
מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2050 ג'

שינוי 98 / 27 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 98 / 1 לתכנית מס' 2050

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2050 ג'  
שינוי 98 / 27 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי 98 / 1 לתכנית מס' 2050  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),  
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250,  
(להלן: התשריט),  
וגיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- א. גיליון העמדת הבניינים ע"ג תכנית מדידה הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: נספח מס' 1).
- ב. גיליון אחד של תכנית בינוי תכניות, חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: נספח מס' 2 – תכנית קומת חנייה ח-3),
- ג. שני גיליונות של מאזן חנייה הערוכים בק.מ. 1:250  
(להלן: נספח מס' 3 – מאזן חנייה).
- ד. חוות דעת אקלימית (הצללה ורוחות),  
(להלן: נספח מס' 4 – הצללה).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. נספחי הבניין יהיו מנחים,  
זאת למעט הדברים הבאים: גובה הבניינים, מפלסי הקומות, שטחי הבנייה, קווי הבניין, תכנית  
הקרקע.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 8,844 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת רוממה, שטח בין הרחובות שרי ישראל, יפו ורש"י.  
גוש 30076.  
חלקות: 2,20,21,22,131,136,137,189,191.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2 מיוחד לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
  2. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לדרך.
  3. שינוי ייעוד שטח מדרך לאזור מגורים 2 מיוחד ולאזור מסחרי מיוחד.
- ב. ביטול הבינוי המאושר בתכנית 2050 וקביעת בינוי חדש להקמת שלושה בניינים חדשים בשטח התכנית, בהתאם לנספחי בינוי.
- ג. קביעת השימושים המותרים בכל בניין כמפורט להלן:
- בניין א' - קומת קרקע וקומה א' - מסחר, ביתר הקומות העיליות - משרדים.
  - בניין ב' - מגורים / דוור מוגן.
  - בניין ג' - מגורים.

ד. הגדלת מסי הקומות המרבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה בתכנית וקביעתם ל: בניין א' - מחזית רח' יפו, 10 קומות וקומה נוספת בנסיגה בהתאם לגובה של בניין שערי העיר, קרי לא יחרוג מ- 857.86 מ' לבניין למעט חריגה למתקנים טכניים ומדרגות. בניין ב' - לא יעלה על גבהו האבסולוטי של בנין "שערי העיר" ולא יעלה על 10 קומות מרח' שרי ישראל למעט חריגה למתקנים טכניים ומדרגות. בניין ג' - מחזית רח' שרי ישראל, 10 קומות בגובה מקסימלי של 853.50 מ' למעט חריגה למתקנים טכניים ומדרגות.

ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין מרביים, בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה.

ו. הגדלת שטחי הבנייה העיקרים המרביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה לפי הפרוט הבא:  
בניין א' - 8,039.00 מ"ר סה"כ.  
בניין ב' - 7,606.00 מ"ר סה"כ.  
בניין ג' - 6,160.00 מ"ר סה"כ.

ז. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, שטח עם זכות מעבר לציבור והוראות לביצועם ולתחזוקתם.

ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ט. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח ושלבנים לביצועם.

י. הרחבת דרכים, ביטול קטעי דרכים מאושרות והתוויית שטחים עם זכות מעבר לציבור.

יא. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.

יב. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.

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 מסי 2050 ג' זו.

#### 8. הוראות התכנית:

א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט והן בנספחי 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.

ב. כל הוראות התכנית המתייחסות למספר מרתפי חנייה, הן הוראות מנחות בלבד.

9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. הבינוי המאושר בשטח שע"פ תכנית מס' 2050 מבוטל בזאת.
- ב. בתחום מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת שני בניינים חדשים, כמפורט בנספחים מס' 1-4, ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית זו.
- ג. השימושים המותרים בכל בניין ומס' הקומות המרבי בו יהיו כמפורט להלן:
- בניין א' - 3 קומות תת קרקעיות - חנייה ושטחי עזר נוספים.
- 2 קומות (קומת קרקע וקומה אי וגלריה) - מסחר ושטחי עזר.
- 9 קומות - משרדים.
- 1 קומה טכנית.
- בניין ב' - 3 קומות תת קרקעיות - חנייה ושטחי עזר.
- 1 קומה (קומת קרקע וגלריה).
- 9 קומות - מגורים.
- ד. שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:

מפלס	ייעוד השטח	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
שטחים מעל למפלס +0.00	מסחר	3,133.00 מ"ר	269.00	3,402.00 מ"ר
	משרדים	6,008.00 מ"ר	393.00	6,401.00 מ"ר
	סה"כ	9,141.00 מ"ר	662.00	9,803.00 מ"ר
	מגורים	6,504.00 מ"ר	706.00	6,475.00 מ"ר
	סה"כ	6,504.00 מ"ר	706.00	6,475.00 מ"ר
שטחים מתחת למפלס +0.00		-----	7,248.00 מ"ר	
סה"כ במ"ר		<u>15,645.00 מ"ר</u>	<u>8,616.00 מ"ר</u>	<u>24,261.00 מ"ר</u>

ה. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס. 2. כל שינוי בגובה הבינוי המוצע ייחשב כסטייה אדריכלית ניכרת. למעט סטייה של עד +1.0 מטר.

ו. קווי הבניין המרביים להקמת הבניינים כאמור יהיו כמפורט להלן:

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים לבנייה עילית.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קו הבנייה המרביים לבנייה תת קרקעית. כל שינוי בקווי הבניין, ייחשב כסטייה אדריכלית ניכרת.

ז. מס' יחידות הדיור המרבי המותר בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא 85 יחידות דיור (בניין ב').

ח. בשטח מגרש חדש מס' 1 יוקם חניון תת קרקעי בן 2 עד 3 קומות כמפורט בנספח מס' 2 ובכפוף להוראות המפורטות בסעיף 16 להלן.

ט. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלת זמן ושימוש כלשהו.  
להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 1.  
בשטח עם זיקת הנאה לציבור כאמור, תפותח כיכר לשימוש הציבור הרחב, כמפורט בנספח מס' 4, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי תכנון פיתוח השטח בשטח זה, ביצועו ותחזוקתו יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד.  
2. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 1.  
בשטח זה תוכשר דרך ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה. תכנון שטח זה, פיתוחו ותחזוקתו יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

י. לפחות 75% משטח החזיתות יהיו מאבן. למרות האמור לעיל, ב- 10% משטח חזית הבניינים יותרו חומרים שאינם אבן לעיצוב מיוחד. 10% אלו לא יהיו כלולים במניין 25% שפורטו לעיל. בנוסף לזאת, הקומה הראשונה בבניינים לא תחשב במניין האחוזים המותרים לבנייה שלא באבן. כל הקירות של הבניינים שהם מאבן, עמודי הבניינים וכל קיר אחר גובל בדרך ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותת, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בנייה, בתאם עם מהנדס העיר.

יא. תנאים למתן היתרי בנייה ושלבים לביצועם – ראה סעיף 11 להלן.

יב. הוראות בינוי ופיתוח נוספות:

1. מערכות ההסקה יופעלו ע"י חשמל או גז.
2. חדר שנאים יוקם במרחק שלא יקטן מ- 5 מ' מחדרי מגורים או משימושים רגישים.
3. יבוצע פיר מרכז לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג, כולל מערכות סינון אקטיבי (פילטר פעיל). גובה הארובה לא יפחת מ- 2 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.
4. הנחיות לגבי החניון התת קרקעי:
  - א. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
  - ב. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.
  - ג. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
  - ד. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
  - ה. בדרכי מילוט, המרחק מכל נקודה בקומות החנייה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום וכו' לא יעלה על 50 מ'.
  - ו. ייבנו תאים מפרידים עמודי אש עם דלתות אש תקינות בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות והפתחים המקשרים בין קומות החנייה.
5. תבוצע דרכי גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות.
6. בביצוע רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
7. יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.
8. מס' פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.

9. רוחבם של מהלכי מדרגות בחזרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ורוחבה של דלת האש לא יפחת מ- 1.10 מ'.
10. האגפים השונים בבניין יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
11. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'.
12. תהיה המשכיות של חזרי המדרגות, פירים וחזרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
13. יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים בכל שטחי הבנייה.
14. יותקן גנרטור חירום ומעלית נשאת אלונקה.
15. מערכות האנרגיה תיבנה בהתאם לדרישות, לחוקים ולתקנות.
16. תתוכנן תכנית בטיחותית ע"פ הנחיות המחלקה לשירותי כבאות.
17. ראה סעיף 11. ב' שלהלן.
18. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

יג. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר בזמן הבנייה – ראה סעיף 12 להלן.

יד. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.

טו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקת משטר רוחות במנהרת רוח, כאשר תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במידה ויידרשו שינויים בעקבות הבדיקה, הם ייעשו בתאום עם מהנדס העיר.

#### 10. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בניין חדש בשטח מגרש חדש מס' 2, כמפורט בנספח מס' 4-1 ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית זו.

ב. השימושים המותרים בשטח הם מגורים ושטחי עזר נלווים.

ג. מס' הקומות המרבי בשטח המגרש לא יעלה על 10 קומות מעל מפלס, 0.00 ו-3 קומות תת קרקעיות. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 2.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בשטח לא יעלה על 54 יחידות דיור.

ה. שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 2 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלט	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
שטחים מעל למפלט +0.00	6,160.00 מ"ר	829.00 מ"ר	6,989.00 מ"ר
שטחים מתחת למפלט +0.00	—	3,073.00 מ"ר	3,073.00 מ"ר
סה"כ במ"ר	6,160.00 מ"ר	3,902.00 מ"ר	10,062.00 מ"ר

ו. בשטח מגרש חדש מס' 2 יוקם חניון תת קרקעי בן 2 קומות כמפורט בנספח מס' 2 ובכפוף להוראות המפורטות בסעיף 16 להלן.

ז. קווי הבניין המרביים בשטח מגרש חדש מס' 2 יהיו כמפורט להלן:  
קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום והיו קווי הבניין המרביים לבנייה עילית.  
קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום יהיו קווי הבניין המרביים לבנייה תת קרקעית.

ח. ראה סעיף 9. ט' שלעיל.

ט. ראה סעיף 9. י' שלעיל.

י. תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצועם – ראה סעיף 11 שלהלן.

יא. ראה סעיף 9. וי-ידי שלעיל.

יב. הוראות למניעת רעש וזיהום אוויר בזמן הבנייה – ראה סעיף 12 להלן.

יג. ראה סעיף 14 להלן.

#### 11. תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצוע הבנייה:

א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית ושל השינויים הנדרשים בדרכים הגובלות בתכנית לרבות רח' יפו, רח' שרי ישראל ורח' רש"י וכן תכנון מפורט של מערך החנייה והגנישה אליה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
התכנון המפורט, כאמור, יכלול פרוט המדרכות, המסעות והפיתוח לאורכם, התייחסות למשק תת קרקעי, פרוט שלבי הביצוע לעבודות התת קרקעיות בשטח, תכניות רימזור (לעת מתן היתר הבנייה יוחלט ע"י עיריית ירושלים האם לחייב את מגישי התכנית בתכנון ובביצוע רמזור בצומת רש"י – שרי ישראל ובעדכון רמזור בצומת יפו – שרי ישראל), הכל בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.  
כתנאי לביצוע הדרכים בתכנית, ואחריות לביצוע ולמימון הביצוע יקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבנייה.

ביצוע הכביש ללא מוצא בתחום חלקה 131 בגוש 30076 יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.  
מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע כל הדרכים שבתחום התכנית והשינויים בדרכים הגובלות לה, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ב. הוצאת היתר הבנייה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התימרו.

ג. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות השטח הפתוח והציבורי ושטחי הדרכים, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון גינות ונטיעות, מפלסי פיתוח, גדרות/קירות תמך, ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחקים בשטח הפתוח הציבורי שבתכנית, ריצוף, שילוט, חומרי פיתוח, גישות לנכים וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות ולרבות ביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.  
מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.

ד. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המוצעת לבניינים וחיבורה למערכת הביוב העירונית, תוך תכנון העתקת קווי ביוב לתוואים חלופיים, במידת הצורך, ותכנון חיבור הקומות שמתחת לפני הקרקע באמצעות קו סניקה למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.  
לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת הביוב כאמור, להנחת דעת מחלקת הביוב.

ה. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת לבניינים החדשים וחיבורה למערכת המים העירונית, תוך תכנון מערכת הגברת לחץ (כולל-מיכל יניקה) ומערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג, לאישור מחלקת המים.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת המים.  
לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת המים כאמור, להנחת דעת מחלקת המים.

ו. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון בשטח לאישור מפקדת הג"א.

ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנות שנאים בכל אחד מהבניינים המוצעים בתכנית כמפורט להלן:

בבנין א' - שתי תחנות שנאים עבור שלושה שנאים כל אחת.

בבנין ב' - תחנת שנאים עבור שני שנאים.

בבנין ג' - תחנת שנאים עבור שני שנאים.

מיקום מדויק לתחנות כאמור וגודלן, ייקבע ע"י חברת החשמל כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתית קיימת של חברת החשמל למקום חלופי, ביצוע ההעתקה יהא על חשבון מגישי התכנית, בתאום עם חברת החשמל. בכפוף לסעיף 13 ג'.



ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 9 יג', 1-3 לעיל ולסעיף 12 להלן.

ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של כל המערכות המכניות של הבניינים המוצעים בתכנית, כולל מערכות מיזוג אוויר, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח ויהא תנאי לקבלת טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי.

י. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה נושא שילוט שטחי המסחר, לרבות פרט שילוט הכוונה לעסקים הפנימיים ונושא הצנעת מזגנים מפוצלים בשטח הבניינים.

יא. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר בשטח הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה ובכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לביצוע הבדיקה ינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

יב. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם המחלקה לשירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע כל האמור בסעיפים 9 יב', 4-17.

יג. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס' 1 ו-2, שע"פ תכנית מס' 2050 ג' זו, לבין בעלי הזכויות בשטח חלקה 190 בגוש 30076, בדבר הסדרת מעבר משותף לכלי הרכב בתחום המגרשים והחלקה כאמור לחניון התת קרקעי המוצע בתכנית מס' 2050 ג' זו, לרבות תכנון, ביצוע, אחזקה וזכויות שימוש במעבר זה. מודגש בזאת כי המעבר לכלי רכב לחניון התת קרקעי כאמור, יתוכנן, יבוצע ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטחו ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. ראה סעיף 9 ט לעיל.

יד. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם משפטי בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים בדבר תנאי הפעלתו של החניון התת קרקעי המוצע בתכנית זו ובדבר אחריות מגישי התכנית לגבי הבנייה מתחת לשטח המיועד לדרכים ולגבי תחזוקת השטח הבנוי כאמור.

טו. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת התחייבות ממגישי התכנית לשפות בגין כל נזק שייגרם גם בתחום החניון שמתחת לדרכים - בזמן הבנייה ולאחריה, ובדבר התחייבותם שלא תהיה תביעה מצדם בגין כל נזק שייגרם להם בגין חדלים והתשתיות אשר עוברות (ויעברו) מעל החניון המתוכנן.

טז. תנאי למתן היתר חפירה / בנייה בשטח הוא תאום ע"י רשות העתיקות.

יז. שלבי ביצוע:

1. החניון יבוצע בהתאם לתוכנית, תוך מתן אפשרות גישה לחניון מלון קיסר.
2. בניין המגורים (ג') יושלם בשלב ראשון, תוך השלמת פיתוח השצי"פ ע"פ התשריט.
3. במקביל להקמת בניין המגורים (ג') יש להתחיל בניינים א' ו-ב', עם סיום הקומות הראשונות יוחל בפיתוח הכיכר הציבורית.
4. סיום ביצוע השטחים הציבוריים מייד עם השלמת עבודות השלד של בניינים א' ו-ב'.

**12. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבנייה:**

**א. רעש:**

1. כל המערכות המכניות המתוכננות, כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
2. יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן ע"פ התקנות.
3. יש לבצע את עבודות הבנייה ע"פ דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992), דהיינו בין השעות 19:00 – 06:00 בלבד.

**ב. זיהום אויר:**

1. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
2. קידוחים או מיקודפילרים יבוצעו ע"י מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שליש מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתז מים במקביל לפעולות הקידוח והכיפוף.
3. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
4. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
5. יוקם קיר בגובה 2.5 מ' בהיקף האתר ע"פ מפרט שיאשר במחלקת הרישוי בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי החפירה.

**13. שטח פתוח ציבורי:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. תכנון וביצוע פיתוח השטח בשטח הפיתוח הציבורי יהא בכפוף למפורט בסעיף 11.ב לעיל.
- ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח הפתוח הציבורי תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 שבתכנית זו ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחיית עיריית ירושלים.
- ג. לא תותר בניית חדר טרנספורמציה עילי בתחום הש.צ.פ. חדר הטרנספורמציה יהיה תת קרקעי או לחילופין בתוך הבניינים המוצעים.

**14. בניין, גדר ומדרגות להריסה:**

הבניינים, הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית לפני כל תחילת בנייה בשטח או לפני העברת השטח על-שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 2 אלא לאחר הריסת הבניינים המיועדים לפינוי והריסה בתחום מגרש חדש מס' 3 (הדרך הציבורית), ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**15. עץ לעקירה:**

העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר ולאחר תשלום אגרה כחוק.

**16. חנייה:**

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

ב. מקומות החנייה המיועדים למגורים בבניין ג' יהיו לשימוש בלעדי של הדיירים, הם יהוו את מלוא התקן הנדרש והם יופרדו פיזית באמצעות מחסום ויתופעלו באופן נפרד משאר מקומות החנייה בחניון.

ג. יתרת המקומות בחניון, שאינם מיועדים למגורים, יחושבו עם חפיפה בין שימושי המסחר והמשרדים ויהיו לשימוש הציבור הרחב, למעט האמור בסעיף ו קטן להלן, בהתאם להוראות שייקבעו ע"י עיריית ירושלים, בהסכם המשפטי כאמור בסעיף 11. יג לעיל.

ד. תכנון החניון, בנייתו והפעלתו יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9, י"ב, 11. א' שלעיל.

ה. תקן החנייה בפרוייקט יהיה כדלקמן :

תקן החנייה למגורים (מכל הסוגים) יהיה 1 : 1 .

תקן החנייה למשרדים יהיה 1 : 280 .

תקן החנייה למסחר יהיה 1 : 150 .

**17. דרכים:**

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

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

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. תכנון וביצוע הדרכים יהא בכפוף להוראות 11. א' שלעיל.

ה. ראה סעיפים 15 ו - 14 לעיל.

**18. הפקעה:**

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

**19. ביצוע התכנית:**

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**20. חלוקה חדשה:**

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה 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 שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**21. תחנת שנאים:**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, ראה סעיף 11. ו' שלעיל.

**22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

**23. קולטי שמש על הגג:**

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 דוודים).

ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**24. היטל השבחה:**

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

**25. 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 מרכיבי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על-ידי 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 תשמל, 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 בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**

**המתכנן:** ביטמן-בן צור אדריכלים, קיבוץ קריית ענבים ת.ד. 67, מיקוד 90833.

טל': 02-5700188, פקס: 02-5700181.

חתימת המתכנן:

**מגיש התכנית:** כדורי פיתוח עירוני בע"מ ואוטו-חן בע"מ, רח' שמגר 4, ירושלים.

טל': 02-5380821, פקס: 02-5381061.

חתימת מגיש התכנית: **כדורי פיתוח עירוני בע"מ**  
אוטו חן בע"מ  
AUTO CHEN LTD. 51-088170-9

**בעל הקרקע:** כדורי פיתוח עירוני בע"מ ואוטו-חן בע"מ, רח' שמגר 4, ירושלים.

טל': 02-5380821, פקס: 02-5381061.

חתימת בעל הקרקע: **כדורי פיתוח עירוני בע"מ**  
אוטו חן בע"מ  
AUTO CHEN LTD. 51-088170-9

**02 דצמבר 2001.**

**תאריך:**

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 1.2050  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 461 ביום 24.2.01  
סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
אנן העדה \_\_\_\_\_