

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 7394

שינוי מס' 68/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 7394.
שינוי מס' 68/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט).
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

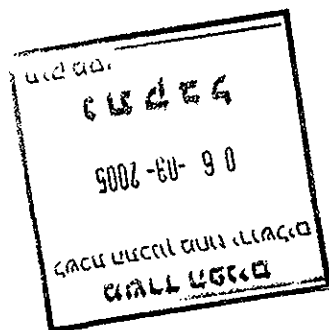
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2,337 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מקור ברוך, רח' הטורים, פינת רח' יפו.



גוש : 30076

חלקה : 117

וחלק מדרך בשטח בלתי מוסדר.

שטח בין קואורדינטות אורך 220.050 – 219.925

לבין קואורדינטות רוחב 632.740 – 632.675

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

פינוי תחנת הדלק והקמת מבנה למטרת מסחר, משרדים ומגורים ע"י:

(א) שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.

(ב) קביעת בנוי להקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח בנוי.

(ג) הגדלת מס' הקומות המרבי מ- 3 קומות ל- 10 קומות עיליות מעל 4 קומות

תת- קרקעיות.

(ד) קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 למסחר ומשרדים

ו/ או מגורים.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל- 14,869

מ"ר, מתוכם 9,262.5 מ"ר שטחים עיקריים.

(ו) שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קווי בניין אפס.

(ז) קביעת שטח לקולונדה עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוח ולתחזוקתו.

(ח) קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות למניעת מטרדים סביבתיים.

(ט) קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.

(י) הרחבת קטע של דרך מאושרת/ קיימת.

(יא) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן:

תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית

מספר 1680 וההוראות שבתכנית מס' 7394 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מסחרי, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הקמת בנין חדש בתחום מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבנייה תת-קרקעית.
- (ב) השימושים המותרים בשטח הם:
 בקומה 1- : מסחר או מחסנים
 בקומת הקרקע: מסחר
 בקומה 1+ : מסחר ו/ או משרדים
 וביתרת הקומות: משרדים ו/ או מגורים
 יובטח כי השימושים המסחריים שישולבו בשטח לא יגרמו למטרד לבניין שבתחום מגרש חדש מס' 1 ולסביבתו.
 לא יותר שימוש של בתי קולנוע ואולמות שמחה בשטח התכנית.
- (ג) שטחי הבנייה המרביים הם 14,869 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
						שטחים מעל למפלס ה- 0.0
1,134.5	1,134.5	142	142	992.5	992.5	מסחר
2,826	2,826	402	402	2,424	2,424	מגורים ו/או משרדים
4,396.5	4,396.5	67	67	4,329.5	4,329.5	משרדים
423	423			423	423	משרדים ציבוריים
						שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
50	50			50	50	שירותים ציבוריים
4,995.5	4,995.5	4,995.5	4,995.5			חניה, מחסנים או מתקנים טכניים
1,043.5	1,043.5			1,043.5	1,043.5	מסחר
14,869	14,869	5,606.5	5,606.5	9,262.5	9,262.5	סה"כ

הערות לטבלה:

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

(T) מס' יחידות הדיור המרבי בשטח יהא 48 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) מס' הקומות המרבי של הבניין לא יעלה על 10 קומות מעל 4 קומות תת-קרקעיות.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

תותר סטייה של עד 1.0 + מ' לעת מתן היתר הבנייה.

(I) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות המרבי, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת קווי הבניין המרביים, ממגבלת השטחים, עם זיקת ההנאה לציבור כמפורט להלן וממגבלת השטחים לצורכי ציבור שיוקצה בתחום הבניין, כמפורט להלן.

(T) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח להקמת קולונדה ויהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור, במפלס הקרקע ללא מגבלה כלשהיא.

לשם הבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

רוחב הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ' ברוטו וגובהה לא יקטן מ- 7.0 מ' נטו.

שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

השטח המסומן עם זיקת הנאה בצד המערבי של המגרש יהיה הרחבה של המעבר הציבורי הקיים ממערב לתכנית ויפותח במסגרת היתר הבניה וע"פ הנחיות מחלקת תכנון עיר ואגף לשיפור פני העיר.

שטח זה יתוחזק ע"י בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד. ראה סעיף (ג) 5 להלן.

שטחים לצורכי ציבור בתחום הבניין:

1. בתחום מגרש חדש מס' 1 יבנה שטח ציבורי לצורכי רווחה, ו/ או קהילה ו/ או בריאות. במפלס 1- ובשטח בנייה שלא יקטן מ- 423 מ"ר. השימושים הסופיים בשטח זה, מיקומו הסופי בבניין ותכנונו המפורט, יקבעו לעת מתן היתר הבנייה ע"י עיריית ירושלים.

2. כמו כן, בתחום מגרש חדש מס' 1 יוקמו שירותים ציבוריים לשימוש הציבור הרחב במפלס 1 - ובשטח שלא יקטן מ- 50 מ"ר. הכניסה לשטחים אלה תהא נפרדת מהכניסה לבניין.

3. מעטפת הבניה של השטחים הציבוריים, וחיבורם למערכות התשתית הציבוריות (מים, חשמל, ביוב, ניקוז, מאור וכדומה) יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה להקמת הבניין בתחום מגרש חדש מס' 1.
4. תכנון השטחים הציבוריים כאמור והקמתם יהיו בתיאום ובפיקוח המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים.
5. השטחים הציבוריים כאמור יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, לאחר השלמת בנייתם, ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1, ועל חשבונם.
6. לא יינתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש 1 אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
7. לא יינתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר הבטחת העברת השטחים הציבוריים לבעלות עיריית ירושלים.
8. מודגש בזאת כי עלות תכנון והקמת השטחים הציבוריים כאמור וכן עלות העברתם לבעלות עיריית ירושלים, לא תקוזז מההשבחה.

חניה: (ט)

1. בתחום התכנית יוקם חניון בן 3 מפלסים, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
2. תותר הקמת החניון מתחת למפלס רח' הטורים, כמפורט בנספח מס' 1, ובלבד שתאפשר העברת תשתיות ציבוריות מתחת למפלס רח' הטורים.
3. החניה שתשמש למגורים, בתחום החניון, תופרד באופן תפעולה מהחנייה שתשמש את המסחר והמשרדים שבתכנית.
4. החנייה שתשמש את המסחר והמשרדים תהא פתוחה לשימוש הציבור הרחב.
- ראה סעיף (יג) 3 להלן.
5. ראה סעיפים (יג) 1,3,4 וסעיף 11 להלן.
6. שטחי החניה שמתחת למפלס רח' הטורים יהיו בבעלות עיריית ירושלים ויוחכרו לבעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 לתקופה של 50 שנה או לכל תקופה אחרת שתאושר ע"י שר הפנים. בעלי הזכויות במגרש חדש 1 ישלמו לעירייה דמי חכירה מהוונים לכל התקופה על פי הערכת שמאי מקרקעין. (ראה סעיף י"ג 4 להלן).
7. שטחי החניה יקבעו סופית בעת מתן היתר בניה על פי התקן שיהא תקף לעת הוצאת ההיתר.

(7) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(יא) הוראות בנייה ופיתוח נוספות:

1. כיבוי אש:

(א) להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- (1) (1) החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
- (2) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות התנייה אל תדרי מדרגות, פתחי יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
- (3) ייבנו תאים מפרידים, עמידי אש מצוידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החנייה.
- (ב) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 – לפי הפירוט: 3 רחבות היערכות ע"פ המסומן בנספח מס' 1.
- (ג) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (ד) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- (ה) מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת הבקשה להיתר בנייה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
- (ו) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבנייה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
- (ז) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- (ח) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בנייה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- (ט) לבניין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה ע"פ התקנות הרלוונטיות.

(י) יותקן תא עשן (SMOKE LOBBY) לבידוד והפרדת מבואות המעליות בכל קומות הבניין, מאלמנטים עמידים אשר ל-90 עם דלתות אשר תקניות.

(יא) תותקן מערכת על-לחץ בחדרי המדרגות המוגנים על-פי A 92 - NEPA.

(יב) תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.

(יג) תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.

(יד) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.

(טו) יצורפו נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב, לעת מתן היתר הבנייה.

(טז) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות, וכיו"ב לפי NEPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

2. השירותים הציבוריים שיוקמו בקומות התת-קרקעיות יחוברו באמצעות קווי סניקה.

3. המרווח שבין תקרת קומת החנייה העליונה לבין מפלס רח' הטורים לא יקטן מ-2 מ' נטו.

4. מקור האנרגיה לבנין יהיה גז או חשמל ולא נפט או סולר.

5. יתוכנן ויבוצע פיר מרכזי וחיבורים אופקיים לפינוי כל מזהמי האוויר והגזים מהבניין ומהעסקים שיהיו בו, לרבות מערכות סינון אקטיבי.

6. שנאים ימוקמו במרחק של 5.0 מ' לפחות ממגורים.

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ - 1980.

(יז) מניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות:

כל עבודות ההריסה, סלילת הדרכים, והקמת הבניין יבוצעו ע"פ מפרט למניעת מפגעים סביבתיים שיקבע לעת מתן היתר הבנייה, ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(יח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של החניון, הדרכים והסדרי התנועה שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים

- והמח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
תנאי הביצוע ושלבי התכנון המפורט כאמור יקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה.
2. תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 לבין עיריית ירושלים, בדבר הבטחת ביצוע כל המפורט בסעיף (ח) לעיל.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 לבין עיריית ירושלים, בדבר תנאי הפעלת החניון שיהא פתוח לשימוש הציבור הרחב שבתחום התכנית, כאמור בסעיף (ט) לעיל (תעריפים, שעות פתיחה וכדומה).
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 לבין עיריית ירושלים בדבר הבטחת ביצוע המפורט בסעיף (ט) 6 לעיל.
5. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם. ביצוע פיתוח השטח יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, לרבות נטיעת עצים, גינון, ביצוע ריצוף, התקנת תאורה וכדומה, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 / או תעודת גמר בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות לשם הבטחת ביצוע כל המפורט בסעיף (יא) 1 לעיל.
7. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב, המים והניקוז, המתוכננות בשטח מגרש חדש מס' 1 וחיבורן למערכות התשתית העירוניות, לאישור מח' המים ומח' הביוב והניקוז בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח מח' המים ומח' הביוב והניקוז בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל.
9. תנאי למתן היתר הבנייה הוא הגשת תווית דעת סביבתית, לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, שתכלול את הנושאים הבאים:
- (א) השפעת רעש וזיהום אוויר ממערכת הכבישים הגובלים בשטח מגרש מס' 1 על הבניין שבתחומו האמצעים שיש לנקוט להפחתת המטרדים.

- (ב) השפעת רעש וזיהום אוויר מפעילות המסחר המתוכננת בשטח מגרש חדש מס' 1, על השימושים בקומות שמעליו והאמצעים שיש לנקוט להפחתת המטרדים.
- (ג) בדיקת השפעת הרוחות על הבניין המתוכנן וסביבתו והאמצעים שיש לנקוט להפחתת המטרדים מהם.
- מסקנות חוות הדעת כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה וביצוען יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בתחום מגרש חדש מס' 1.
10. תנאי למתן היתר בניה בשטח חדש מס' 1 הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה, בדבר הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים (יא) 2,4,5,6 ו-(יב) לעיל וכדבר הכנת תכנית מפורטת לשילוט העסקים שישולבו בתחום הבניין.
11. תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום תכנון השטחים הציבוריים שבתחום התכנית, כאמור בסעיף (ח) לעיל, עם המח' לתכנון מבני ציבור בעירית ירושלים.
- הקמת השטחים הציבוריים כאמור תהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בכפוף למפורט בסעיף (ח) לעיל, ובתיאום ובפיקוח המח' לתכנון מבני ציבור בעירית ירושלים.
12. הבקשה להיתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 לא תבא לאישור ועדת התכנון, לעת מתן היתר הבנייה, אלא לאחר תיאום תכנונו ועיצובו של הבניין שבתחום מגרש חדש מס' 1, עם מהנדס העיר.
13. ראה סעיף 12 להלן.
14. ראה סעיפים 15 ו- 16 להלן.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית:

- (א) החניון שייבנה במגרש חדש מס' 1 לא יכלול מעבר ל- 100 מקומות חניה.
- (ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) תכנון החניה וביצועה יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 (ט), 9 (יא) 1, 9 (יג), 1, 3, 4 לעיל.

12. בניין וגדר להריסה:

כל המבנים והגדרות המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט, לרבות אלה שבתחום מגרש חדש מס' 2, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד. לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תווי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
 (ג) השטח המסומן בתשריט ברשת שתי וערב בצבע שחור הוא רצועת המסילה ועל שטח זה יחולו סעיפים 10 ו- 10.1 של תכנית 8000.

תכנון הדרכים וביצועם יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 (ט) 2, 9 (יג) 1, 4, 5 לעיל.

14. הפקעה:

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

15. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 7394 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית או בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.

הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהח, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

19. קולטי שמש על הגג:

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

20. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין מבלי ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש מס' 1 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 בעלי הזכויות במקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
 כמו כן, אחראים בעלי הזכויות במקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 1 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
 להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין מגרש חדש מס' 1, כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
 ביצוע על העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

מגיש התכנית :

חברת דלק נדל"ן

רח' גיבורי ישראל 7

ת.ד. 84464

איזור תעשייה נתניה דרום

טלפון : 09-8638555


 דלק נדל"ן
 עיריית ירושלים

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

יפו 216, בניין שערי העיר

טל: 02-5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שור תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות לזרם התכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין תתימנתו זו באה במקום הסכמת בעל זכות בשטח למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתתימנתו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח זה, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י תנאיו.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

24-02-2005

עיריית ירושלים

ככר ספרא 1, ירושלים

טלפון: 02-6297777

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 1.3.05

התקימה

המתכנן :

קולקר - קולקר - אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ

המלך גיורגי 27, ירושלים 94261

טלפון: 02-6254603

קולקר, קולקר אפשטיין
 אדריכלים (1991) בע"מ
 ח.פ. 51-157025-1

8 יוני, 2004

תאריך

420 תקנון יוני 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7294
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 1161 מיום 20.5.04
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה