

1008955

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 3852 א'
 שינוי לתכנית מס' 1269
 שינוי לתכנית מס' 1269 א'
 שינוי לתכנית מס' 1042
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3852 א'
 שינוי לתכנית מס' 1269
 שינוי לתכנית מס' 1269 א'
 שינוי לתכנית מס' 1042
 (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 500:1 (להלן: התשריט), ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן: גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 500:1 (להלן: נספח מס' 1).

גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 500:1 (להלן: נספח מס' 2).

גליון אחד של תכנית תחבורה הערוך בק.מ. 500:1 (להלן נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-23.5 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמת שרת
 גוש: 30191, חלקה 14, וחלק מחלקה 34, 40.
 גוש: 30193 חלקה 30.
 חלק מחלקות 77, 8.

שטח בין קואורדינטות אורך 217380-217700
 ובין קואורדינטות רוחב 629380-629600 עפ"י רשת ישראל החדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח למוסד ומשטח פתוח פרטי לאזור משולב של מסחר, מגורים, ושימושים ציבוריים, לשטח פתוח ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 2. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לתחנת טרנספורמציה ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור משולב של מסחר, מגורים, ושימושים ציבוריים, לאזור מגורים 2 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 4. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח לדרך וחניה ציבורית ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 5. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח פתוח ציבורי.
- ב. קביעת בנוי להקמת בנין/בנינים חדשים ובהם מסחר, מגורים, ושימושים ציבוריים בשטח מגרש מס' 2, בהתאם לנספחי בנוי.
- ג. קביעת בנוי להקמת בניני מגורים בשטח מגרש חדש מס' 3, בהתאם לנספחי בנוי.
- ד. קביעת גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, וקווי בנין מירביים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת הוראת בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. קביעת מערך החניה הפרטית ומערך החניה הציבורית בשטח התכנית והוראות לביצועם.
 - ז. ביטול השימושים המאושרים עפ"י תכנית מס' 1269 ו-1042 של מועדוני נוער ובנייני יסודי בשטח מגרש חדש מס' 6 וקביעת שימוש חדש להקמת בנין לטיפת חלב בשטח.
 - ח. התוויית מעברים ציבוריים להולכי רגל, וקביעת שטחים פתוחים ציבוריים והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
 - ט. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור בתחום מגרשים חדשים מס' 2 ו-3 והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
 - י. איחוד וחלוקה חדשה, בהסכמת הבעלים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, במקרה של סתירה יחולל הוראות תכנית זו.

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, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בשטח מגרש חדש מסי 3 בהתאם לנספחים מסי 1, 2, ו-3.

מודגש בזאת כי נספחים מסי 1 ו-2 חינם מנחים בלבד למעט האלמנטים המפורטים להלן שהינם מחייבים: קוי בנין, מספר קומות, גובה הבניה, ושטחי הבניה.

ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. מסי הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל למפלס חניה ו-4 קומות מדורגות מתחת למפלס החניה כאמור. עומק הדירוג/הנסיגה בין הקומות המדורגות כאמור, לא יפחת מ-3.0 מ'.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מסי 3 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחי בנייה במ"ר	חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)		
	סה"כ	מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00	סה"כ	מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00
8,250	3,050	1,150	כללי-550 חניה מקורה - 1,350	5,200	3,200	2,000

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעגל הבניה לרבות שטחי חניה מקורה.
- * שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטח בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ה. מסי יחידות הדיור המירבי יהא 46 יחידות דיור.

ו. חניה:

1. תקן החניה בשטח מגרש חדש מסי 3 יהא התקן המאושר לעת מתן היתר בניה, כאשר חלק ממקומות החניה יהא מקורה וחלק עילי, פתוח.
2. שטח החניה העילית המסומן בתשריט בקוים שתי וערב על רקע כחול הוא שטח להונות פרטית עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלות זמן ושימוש. לא תותר הצמדת מקומות החניה הללו לדירות המגורים במגרש ולא תותר סגירת הגישה למקומות חניה אלה לציבור ע"י כל גורם שהוא.
- להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מסי 3.
3. אחזקת שטח החניה העילית תהא באחריות ובמימון בעלי הזכויות במגרש חדש מסי 3.
4. מקומות החניה שאינם בתחום החניה העילית, כאמור, קרי החניות המקורות ו/או התת קרקעיות ישמשו את דיירי הבנינים בלבד ולא תהא זיקת הנאה לציבור בהם.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, ומערך המדרכות לרבות הכניסה והיציאה ממנה, לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש מסי 3, בדבר שיקום הפיתוח בשטח מגרש חדש מסי 1, בסמוך למגרש חדש מסי 3 וזאת במידה שבוצע פיתוח השטח מגרש מסי 1 לפני התחלת הבניה בשטח מגרש חדש מסי 3 (בהתאם לאמור בסעיף 12 להלן).
- ביצוע שיקום הפיתוח בשטח מגרש חדש מסי 1 כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מסי 3 ועל חשבונם בכפוף לאמור לעיל ולא ינתן טופס 4 למגרש מסי 3 עד להשלמתו, לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשויות התמרור לעניין הסדרי התנועה לרבות הקמת כיכר בשד' משה שרת בגבול הדרום מזרחי של מגרש חדש מסי 6.
4. תנאי לבצוע כל בניה בשטח מגרש מסי 3, הוא הקמת קירות תמך למניעת דרדרת, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר הנחת צינור מים עירוני לאספקת מים למגרש מסי 3 בתוואי הדרך והמדרכות המצרניות.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום אגרות פיתוח רשת המים כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מסי 3 ועל חשבונם.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר מערך פינוי האשפה בשטח.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם בזק.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר הטייה של קווי ביוב קיימים, במידת הצורך, לתואים אלטרנטיביים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח אגף הביוב, כתנאי למתן היתר בניה במגרש.

9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש חדש מסי 3 יבצעו מגישי הבקשה להיתר במגרש מסי 3 על חשבונם, את המעבר הציבורי המוגדר כמגרש מסי 9 בהתאם להנחיות המח' לשיפור פני העיר.

10. ראה סעיף 10(ט) להלן.

11. ראה סעיף 9(ו) לעיל.

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושיה נכים.

ח. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.

10. **אזור משולב של מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים:**
השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול ואפור לסירוגין הוא אזור משולב של מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנין המשלב עם השימושים המפורטים בסעיף קטן ב' להלן, בהתאם לנספחים מסי 1, 2, ו-3.
מודגש בזאת כי נספחים מסי 1 ו-2 הינם מנחים בלבד, למעט האלמנטים המפורטים להלן, שהינם מחייבים: קוי בנין, מספר קומות, גובה הבנינים, שטח זיקת הנאה לציבור, ושכונת הבניה.

ב. השימושים המותרים הם כמפורט להלן:
מפלס הכניסה מרח' קדיש לזו - מסחר
קומות א עד ח - המגורים
מפלסים 1-1-2 - שתי קומות מתנ"ס, חניה. ושטחי שירות נוספים.

ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר, מעל 2 קומונו מתנ"ס מתחת ל-0.00. תותר חניה תת קרקעית

ה. השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים אלכסוניים ברקע היא שטח עם זיקת הנאה

לציבור במפלס חכניסה.

שטח זה ישולב כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויובטחו בו גישה ושימוש בלתי מוגבלים, לציבור. השטח כאמור יפותח, יתוחזק ויהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש מס' 2. לאבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מספר 2 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2.

1. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 הם כמפורט בטבלה להלן:

מ"ר	סה"כ שטחי בנייה במ"ר	חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			יעוד
		סה"כ	מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00	סה"כ	מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00	
	4,320	720	720	-	3,600	3,600	-	מגורים
	1,150	150	150	-	1,000	1,000	-	מסחר
	1,200	-	-	-	1,200	-	1,200	מתני"ס
	6,670	870	870	-	5,800	4,600	1,200	סה"כ

הערות לטבלה:

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מענוני הבניה, למעט שטחי חניה מקורים מתחת למפלס ה-0.00.

(2) שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחינו בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

2. בתחום מפלסים 1- ו-2- יוקם מרכז קהילתי, בכפוף למפורט בסעיפים 10-ו' ו-10-ו' לעיקר ובהתאם למפורט בנספח מס' 2.

הקמת השלד של המתני"ס ומעטפת הבניה שלו וכן ביצוע הכנות לציבור המתני"ס לרשות המים, החשמל, הביוב, הניקוז, ובזיק, והחנייה הנדרשת למתני"ס, יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר לבנין שבמגרש מס' 2 אלא לאחר השלמת ביצוע השלד, מעטפת הבנין, הכנת חציבור המתני"ס למערכות התשתית והחנייה הנדרשת כאמור, להנחת דעת המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

כמו כן יודגש כי לאחר השלמת ביצוע המפורט לעיל יועברו זכויות החכירה במקרקעין לטוב שטחי המתני"ס לידי עיריית ירושלים, ללא תמורה בהתאם למפורט בכתב ההתחייבות, כאמור בסעיף (ט)9 להלן.

ראה סעיפים (ט)9 ו-(ט)10 להלן.

עלות הקמת המתניים לא תקווז מהיטל ההשבתה.

ח. חניה

1. תקן החניה בשטח מגרש מס' 2 בלבד יהא בהתאם לתקן המאושר לעת מתן היתר הבניה. יש להסדיר נושא החניות התפעוליות והסדר חניות לנכים במגרשי החניה.
2. שטח החניה העילית המסומן בתשריט בקוים שתי וערב על רקע כחול ואפור הוא שגוי לחניה לטובת שטחי המסחר ולטובת הציבור ללא מיגבלת זמן ושימוש.
- להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 2.
3. מקומות החניה המקורים ו/או התת-קרקעיים ישמשו את יחידות הדיור בלבד ולא תהא זיקת הנאה לציבור בהם. הכניסה תהא מרחוב קדיש לוז בלבד.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש מס' 2 או 3 הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות במגרשים מס' 2 ו-3 (לרבות מפרצי האוטובוסים, כמפורט בנספח מס' 1), של מערך החניה בתחום המגרש ושל מערך הפריקה והטעינה, לאשון אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
- ביצוע התכנון המפורט, לרבות הקמת תאורה ובניית משק תת קרקעי תהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש מס' 2 ו-3 ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המגרשים.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש חדש מס' 2, מגרש חדש מס' 1 (שטח פתוח ציבורי) ומגרש חדש מס' 8 (מעבר ציבורי להולכי רגל). לאישור המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר תכנית גינון, תכנית השקיה, תכנית מתקני משחקים וכו'.

- ביצוע פיתוח שטחי המגרשים כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר המגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש חדש מס' 2.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 2 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בפועל כאמור בשטח מגרשים חדשים מס' 1, 2, ו-8, לשביעת רצון המח' לשיפור פני העיר.

אחזקת שטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-8 תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר במגרש מס' 2, ועל חשבונם במשך השנה הראשונה מיום קבלת טופס 4 במגרש חדש מס' 2.

עם תום השנה כאמור, תעבור אחזקת שטחי מגרשים מס' 1 ו-8 לאחריותה של עיריית ירושלים.
ראה סעיף 9(ז)2 לעיל.

3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשויות התמרור לענין הסדרי התנועה, לרבות הקמת כיכר בשדי משה שרת בגבול הדרום מזרחי של מגרש חדש מס' 6.
4. תנאי לביצוע כל בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא הקמת קירות תמך למניעת דרדרת, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
(1) השימושים המותרים בשטחי המסחר יהיו מהסוג שאינו גורם למטרדים סביבתיים. למשל, לא יותרו עסקים הגורמים לרעש ואו העושים שימוש במעורבות הגברה.
(2) כל מערכת האיוורור והקרור תהיינה בתוך חדר מכונות במרתף הבנין. לא תותו התקנת מערכות מחוץ לבנין.
(3) יתוכננו פירים להעברת צנרת פינוי מזהמים וריח מעל גג הבנין.
(4) בעת הבניה יוקפד על מניעת מפלטי רעש ואבק באתר, הכל בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.
(5) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר מערך פנוי האשפה בשטח.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר הטייה, של קווי ביוב קיימים, במידת הצורך, לתואים אלטרנאטיביים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח מח' הביוב, כתנאי למתן היתר בניה המגרש.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' לבין עיריית ירושלים המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיף 10(ז) לעיל, לרבות הקמת המתנ"ס על חשבון בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 והעברת שטחיו לבעלות עיריית ירושלים.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט של המתנ"ס עם המח' לתכנון א. א. ציבור בעיריית ירושלים ובכפוף למפורט בסעיף 10(ז) לעיל.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.

12. ראה סעיף 10(ח)2 לעיל.

13. הסדרת המדרכות בשטחי החניה, חניות תפעוליות למסחר, והסדר חנויות לנכים במגרשי החניה.

י. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.

כ. תנאי לטופס 4 במגרש 2 יהא הקמת גדר בגובה של 1.5 מטר עם פס צימחיה כולל נטיעת עצים לכיוון רח' קדיש לוז.

11. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח מגרש חדש מסי 6 יוקם בנין ציבורי לטיפת חלב ו/או שימוש אחר שיקבע ע"י מתוודי הועדה המקומית.

ב. שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח הם 500 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין (מהם 120 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות), כמפורט בטבלה שלהלן:

סח"כ שטחי בניין (במ"ר)	שטחים המהווים חלקי שירות (במ"ר)			שטחים המהווים שימושים עיקריים (במ"ר)		
	סה"כ	מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00	סה"כ	מעל למפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00
500	120	120	-	380	380	-

ג. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. מספר קומות המירבי יהא 2 קומות

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה הציבורית במגרש חז"ל מסי 5, לאשור האגף להסדרי תנועה.

החניה בתחום מגרש מסי 5 תכלול את מקומות החניה והנדרשים בשטח מגרש מסי 6 ענ"י התקן הנהוג לעת מתן היתר הבניה.

יתרת החניה תשמש את החלקות הסמוכות. לא תותר הצמדת מקומות חניה בשטח זה.

ביצוע החניה כאמור יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 6 ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, למגרש חדש מס' 6.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 6 עד לביצוע בפועל של החניה כאמור, לשביעות רצון האגף להסדרי תנועה.

לאבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 6 התחייבות משפטית לשביעת רצון היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום אגף המיס בדבר אי פגיעה בקו מיס ראשי הקיים בשטח מגרשים חדשים מס' 6 ו-7.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש חדש מס' 6 יבצעו מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 6 את המעבר הציבורי הגובל (מגרש חדש מס' 7), לשביעות רצון המחי לשיפור פני העיר.

לא ינתן טופס 4 למגרש חדש מס' 6 עד לביצוע בעין של המעבר הציבורי, כאמור.

ח. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק.

ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר הטייה, במידת הצורך, של קווי ביוב קיימים לתואים אלטרנטיביים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

י. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

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

יב. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה (חלקה) ללא סיתות, אסורה.

12. שטח פתוח ציבורי:

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

ב. פיתוח השטח יהא כמפורט בסעיפים 10(ט) ו-9(ז) לעיל.

13. עתיקות:

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

14. חניה:

א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע כחול או ברקע כחול ואפור לסרוגין הוא שטח של חניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בסעיפים 9(ו) 2, 3, ו-10(ח) לעיל.

- ב. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע אדום הוא שטח של חניה ציבורית וחלון על שטח זה ההוראות שבסעיף 11(ה) לעיל.
- ג. תקן החניה וחלוקת מקומות החניה לשימושים השונים במגרש חדש מסי' 3 יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 9(ח) לעיל.
- ד. החניות תהיינה בחלקן מקורות ותת קרקעיות ובחלקן פתוחות, כמפורט בנספחים מסי' 1-2.
- תקן החניה וחלוקת מקומות החניה לשימושים השונים במגרש חדש מסי' 2 יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 10(ח) לעיל.
- ה. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה, כאמור, לבנינים שיוקמו בשטח.
- ו. ביצוע מקומות החניה יהא כפוף לאמור בסעיפים 9(ז) ו-10(ט) לעיל.
- ז. מספר החניות יהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה, ויהיה בתחום המגרש בלבד.

15. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים שתי וערב ברקע הוא שטח של דרך חדשה חניה ציבורית. ראה סעיף 14(ב) לעיל.
- ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ד. ביצוע הדרכים והמעברים הציבוריים יהא כמפורט בסעיף 9(ז)9, סעיף 10(ט) ו-2 לעיל.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965.

17. בצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

- ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעין, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

19. תחנת טרנספורמציה:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול במגרש חדש מס' 4 מותחם בקו סגול כהה הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.
- ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

20. אנטנות טלוויזיה ודדיו:

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

21. קולטי שמש על הגג:

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

22. 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.

23. תשתית:

- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב "א" וקו 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 יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לצינור ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכדומה הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע בה האמור בסעיף זה.

אין לגו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שהיה כפופו לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות לזיום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עימה הסכם מחאים בניין, ואין חתימתו זו באה במקום התקנת כל בעל זכות בשטח הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועצמית כל דיון. למען המר שפט מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הסמוך בתכנית, אין החתימה על התכנית הכרה או

24-08-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו הבלתי נכבדת הסרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ו/או על כל דיון.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

מחוז ירושלים
רחוב יפו 216
ירושלים
טל : 5318870

חתימת המתכנן :

גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים
רח' המכבים 68/3, גבעת זאב
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל : 5734335
מס' רשיון 18638
מס' פקס : 5367145

תאריך : 9.11.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור וזכנית מסי 5734335
הועדה המחוזית להגשת תוכניות
בנייה מסי 5734335
סמנכ"ל תכנון ידד הולד