

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תחום שיפוט ירושלים

תכנית מספר: 9134  
תכנית מפורטת

שינוי לתכנית 3398

(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9134 שינוי לתכנית מספר 3398. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:1250 (להלן: התשריט)  
1 - 2 גיליונות של תכניות כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של הנחיות תכנון הערוך בקנ"מ: 1:500.  
(להלן: נספח מס' 1)

ב. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מנחה הערוך בקנ"מ: 1:500.  
(להלן: נספח מס' 2)

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

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית במ"ר: 39,959

**5. מקום התכנית:**

ירושלים,

שכונה:	פסגת זאב
רחוב:	שטח מדרום לרחוב יקותיאל אדם

חלקות הנחתכות בשלמותן:					
גוש	30543	חלקה	21	עד	26
גוש	30543	חלקה	37	עד	39

חלקות הנחתכות בחלקן:					
גוש	30543	חלקה	16	עד	20
		3 חלקות ללא מספר			
גוש	30543	חלקה	8	עד	9
גוש	30543	חלקה	27	עד	28
גוש	30543	חלקה	35	עד	36
גוש	30543	חלקה	43,40	--	--

קואורדינטות:				
אורך:	בין	172200	לבין	172600
רוחב:	בין	136000	לבין	136250

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

- א. שינוי במערך הקרקע כמפורט להלן: שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לשטח למוסד.
- ב. קביעת הנחיות לתכנון מוסד בשטח התוכנית בהתאם לנספחי התוכנית.
- ג. קביעת קווי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים וגובה הבניה המירבי במגרש המיועד לבניה בשטח התוכנית.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- ה. הרחבת דרכים ציבוריות.
- ו. איחוד וחלוקה חדשה.

**7. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: **תכנית המתאר**) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מספר 9134.ז.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן תשריט 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. שטח למוסד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הוא שטח למוסד אשר השימושים המותרים בו הינם למוסדות כלל עירוניים דוגמת מכללה, בית חולים וכדומה. על השטח חלות ההוראות הבאות:

א. הבינוי בשטח מגרש מס' 1 יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2 ובהוראות התכנית. מודגש בזאת כי הבנוי המצויין בנספח מס' 2 הינו מנחה בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים בכפוף למפורט בסעיף קטן ד' להלן.

ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום.  
2. למרות האמור לעיל תותר חריגה מתחום קווי הבנין המירביים שלעיל לתחום נוסף המצויין בנספח מס' 1 בקו נקודותיים בצבע אדום, לקומת חניה מקורה ו/או לקומת שרות מקורה.

ג. מפלסי ה- 0.00 - מפלסי הקרקע בחצרות ומפלס עליון של המבנים יהיו כמצויין בנספח מס' 2. יותר שינוי במפלס ה- 0.00 ובמפלסי הקרקע בחצרות מהמפלס המוצע בשיעור של עד כ- 1.50 מ'.

ד. שטחי הבניה המירביים יהא כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש חדש	שימושים עיקריים	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר
1	שטחים מעל מפלס ה- 0.00	5,000	29,000
	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	9,000	12,000
	סה"כ	14,000	41,000
	27,000		

**הערות לטבלה:**

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה למעט שטחי חניה מקורה שיקבעו לעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן שיהא תקף באותה עת.
2. שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
3. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות, מעבר למצויין בנספח מס' 2 לשימוש חניה, במידה ותקן החניה יחייב זאת, לעת מתן היתר הבניה.
4. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס ה- 0.00 למפלסים שמתחת למפלס ה- 0.00, וממפלסים שמתחת למפלס ה- 0.00 שמעל מפלס ה- 0.00, כל זאת בתנאים הבאים:

- (1) לא תותר חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה המירביים.
- (2) לא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- (3) לא תותר חריגה מהנחיות התכנון ומן הגובה המירבי.
- (4) לא תותר חריגה מקווי בנין.

- ה. תותר הקמת מספר בנינים בתחום מגרש מס' 1 להם כניסות נפרדות, הכל בהתאם לצרכי תפעול המוסד שייבנה במקום.
  - ו. הנחיות לתכנון והוראות בנין ופיתוח: ראה סעיף 10 להלן.
  - ז. תנאים למתן היתרי בניה בשטח: ראה סעיף 11 להלן.

**10: הנחיות לתכנון והוראות בינוי ופיתוח**

בינוי ופיתוח מגרש מס' 1 ייעשו ע"פ הנחיות תכנון לאזורים שונים בתחומי המגרש ע"פ המצוין בנספח 1 ובהנחיות המפורטות להלן, וכן ע"פ ההוראות בדבר עיצוב, בינוי, פיתוח וחומרי גמר שלהלן.

נספח מס' 2 הינו מנחה בלבד ומציג אחת מבין אפשרויות שונות לתכנון המגרש בהתאם להנחיות התכנון שבנספח מס' 1 ובהוראות התכנית.

**א. הנחיות תכנון:**

נספח מס' 1 מפרט את חלוקת מגרש מס' 1 לתחומים שונים וחלים על תחומים אלה ההנחיות וההוראות הבאות:

1. מתחם בינוי 1: בתחום זה תותר הקמת מבנים לצרכי המוסד, הכל ע"פ פרוגרמה מפורטת לתכנון המוסד אשר תוכן לעת הכנת היתר הבניה.
  - המבנים בתחום זה ייבנו בניצב לטופוגרפיה, ב"שיטת אצבעות", בדומה למוצע בנספח מס' 2, מתוך מטרה לשמור על פתיחות מבטים מרחוב יקותיאל אדם לכיוון דרום.
  - רוחבו המירבי של כל מבנה לא יעלה על 25.5 מ'.
  - מרחק מינמלי בין המבנים הניצבים לרחוב יהא 17.00 מ'.

- במרווחים אלה מותר שייבנו מבנים נוספים, ובלבד שגובה שיא תקרתם לא יחסום באופן כלשהו את המבט החופשי מרחוב יקותיאל אדם דרומה. חזית הדרומית של מבנים אלה, תמוקם באופן אשר יאפשר יצירת חצרות בין כל שני מבנים.
2. מתחם בינוי 2: בתחום זה תותר הקמת מבנים לצרכי המוסד, הכל ע"פ פרוגרמה מפורטת לתכנון המוסד אשר תוכן לעת הכנת היתר הבניה.
    - השימושים השונים בתחום זה ירוכזו במבנה אחד בדומה למוצע בנספח מס' 2, או לחילופין במספר מבנים סביב חצר פנימית.
    - גובה מירבי של מבנה / מבנים אלה לא יעלה על מפלס 772.00 + במקרה של מבנה בודד, או על מפלס 768.00 במקרה של קבוצת מבנים. גובה זה כולל את גובהם של המתקנים הטכניים שעל הקומה העליונה.
  3. מתחם פיתוח 1: בתחום זה אסורה בנית מבנים. לא תותר הכשרת מגרשי חניה פתוחים / מקורים. בתחום זה תותר נטיעת עצים, פיתוח שטחים מגוננים, טרסות ורחבות מרוצפות, קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי קרקע, מעברים להולכי רגל ומתקני ספורט לא מקורים. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. תותר הקמת דרך שרות ומערכת תת קרקעית לתעול הוואדי הקיים. יותר הקמת מבנה מעלית בהקשר בסעיפים 5 ו- 8 שלהלן. תותר הקמת מבנים הנדסיים לשימוש המוסד.
    - שטחם הכולל של השטחים המרוצפים למטרות שונות לא יעלה על 30% משטח תחום זה.
  4. מתחם פיתוח 2: במתחם זה לא תותר הקמת מבנים. למרות האמור לעיל יותר להקים במתחם זה במידת הצורך חניון תת קרקעי ו/או קומת שרות מקורה, אשר הינם המשכיים לחניון ולקומת השרות שבמתחם בינוי 1. תקרת חצר שרות / חניון זה תהא מרוצפת ותהווה המשך לחצרות שבין המבנים שבאזור בינוי 1.
  5. מתחם כניסה: במתחם זה לא תותר בנית מבנים. למרות האמור לעיל תותר הקמת ביתן / ביתני שומר, ובמידת הצורך מבנה מעלית המקשר את הרחבה למפלס הכניסה ברחוב יקותיאל אדם. מתחם זה מהווה את אזור הכניסה הראשי לכלי רכב, הן לרכב פרטי והן לרכבי שרות, חרום והצלה. בנוסף, רחבת הכניסה יכול שתשתרע גם בתחומו המזרחי של תחום בינוי 1, הכל בכפוף לתכנית בינוי סופית לעת הגשת היתר הבניה. לא תותר הכשרת מגרשי חניה פתוחים / מקורים. תותר הכשרת דרך שרות לחניון, לפריקה וטעינה וכדומה. תותר נטיעת עצים, פיתוח שטחים מוגננים ומרוצפים, קירות תומכים להסדרת מפלסי קרקע ומעברים להולכי רגל.
  6. תיעול הוואדי: סימבול המסמן תעול מקורה של הוואדי במתחם פיתוח 1 ו/או 2.
  7. דרך שרות: סימבול המסמן התווית דרך גישה לרכבי שרות, חרום והצלה לאזורים הטכניים של מתחם בינוי 1 ומתחם בינוי 2.
  8. אזורי כניסה: למגרש מס' 1 תהיינה שתי כניסות לפחות: האחת, להולכי רגל מרחוב יקותיאל אדם, והשניה משדרות משה דיין, להולכי רגל וכלי רכב. התכנון המפורט של

המבנה יצביע על דרך החיבור בין כניסות אלה, בין דרך אחד המבנים ובין במבני מעליות עצמאיים.

ב. הוראות עיצוב; בנוי, פיתוח וחומרי בניה:

1. כל הקירות החיצוניים של כל בנין חדש שיוקם בשטח ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בבטון, פנלים ממתכת או זכוכית בשטח שלא יעלה על 50% מסך כל המעטפת החיצונית של כל בנין ובנין. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
2. חובת קירוי של מתקנים על הגג: תותר הצבת מתקנים על גגות הבנינים ובלבד שיוסותרו למניעת מפגע חזותי. הפתרון האדריכלי יקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבנין.
4. גגות יטופלו כ"חזית חמישית". לא יותר ציפוי אספלט או יריעות איטום סינטטיות כגימור סופי. גגות משופעים יבוצעו מפנלים ממתכת. יותר שימוש חלקי בפנלים שקופים קלים. הפתרון האדריכלי יקבע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
5. גדרות וקירות תמך יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
6. שמירת קרקע מסביב למגרש: אין לפגוע בקרקע טבעית או בצמחיה שמחוץ לתחום המגרשים לבניה. כל עבודות העפר, בנית קירות התמך והפיתוח יהיו בתחום המגרש בלבד.
7. עיצוב פני הקרקע: עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח ייעשו בקירות תמך או בשיפוע קרקע. לא יותר שימוש במסלעות.
8. הגובה המירבי המותר לקיר תמך בכל צידי המגרש הוא 5.0 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר הסמוכים לו ועד פני קיר התמך.
9. במקומות שתדרש בנית קיר תמך הגבוה מ- 5.0 מ' כאמור, ייבנו קירות התמך בדרוג. המרחק האופקי בין קירות התמך המדורגים לא יקטן מ- 3.0 מ'. השטח הנוצר בין קירות התמך, כאמור, ימולא אדמת גן ויינטעו בו עצים במרווחים שלא יקטנו מעץ אחד לכל 6 מטר.
10. מעקות מעל קירות תמך ייבנו ממתכת ובלבד שיעמדו בתנאי הבטיחות ע"פ תקן.
11. גינון ונטיעות: ינטעו עצים רחבי עלים במתכונת הנוף הקיים בשטח בין המבנים שבמגרש. ימצאו פתרונות נאותים לגינון ונטיעות גם באזורים בהם משטחי ריצוף גדולים.

12. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום המגרש, ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט (תשל"ז - 1976) ותקן ישראל ת"י 158.

13. לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת לבניה תשאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך כך יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר, להחדרת מי נגר וניקוז מי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

- ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן ככל שניתן.
- ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
- תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
- תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם.
- תכנון משטחי חניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

#### 11. תנאים למתן היתרי בניה ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח התכנית:

- א. תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו, חתימת הסכם פיתוח בין ממ"י והרשות המקומית הכולל התייחסות גם לאגרות מים וביוב.
- ב. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך שבתכנית והסדרי התנועה בה, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' דרכים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא אישור תכנית בנוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור, תהיה בקנ"מ שלא יקטן מ- 1:250 ותכלול העמדת כל הבנינים המתוכננים בשטח המגרש, חתכים, מפלסי בינוי ופיתוח, לרבות גובה בניה מירבי ומפלס ה- 0.00, תכנית פיתוח שטח, תכנית גגות, תכנון דרכי הגישה למגרש והסדרי התנועה בהם, תכנון הגישות לחניה ופירוט שלבי הביצוע של הבניה בתחום המגרש.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון חדרי שנאים / מיתוג בשטח המגרש ובדבר פינוי והעתקת קווי ומתקני תשתית קיימים של חברת החשמל, במידת הצורך למיקום חלופי. מיקום חדרי השנאים / מיתוג, אופי אספקת החשמל (מתח נמוך / גבוה), גודלם, ותנאים ושלבים להקמתם יקבעו סופית ע"י חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב הניקוז והמים המתוכננת בשטח המגרש וחיבורן למערכות הציבוריות, לאישור חברת הגיחון. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט לגבי קווי ביוב / ניקוז / מים

קיימים שיש להעתיקם לתוואים חלופיים, פירוט לגבי תכניות ההטיה של קווי ביוב / ניקוז ומים קיימים, פירוט לגבי חיבור הבנינים לרשת הביוב / הניקוז / והמים העירונית, פירוט קווי סניקה שידרשו בקומות התת קרקעיות פירוט אמצעי שבירת לחץ וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון.

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:

- מיקום ותכנון הידרנטים עירוניים
- תכנון מאגר מים לכל בנין או לחלופין מאגר מים לכמה בנינים.
- תכנון מערכות כיבוי וגלוי אש.
- תכנון חדרי המדרגות, קומות החניה התת קרקעית.
- תכנון רחבות הערכות ורמפות לרכב חירום ובטחון.

ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח המגרש, לאישור משרד העבודה והרווחה ובמידת הצורך, לאישור מינהל הגז במשרד תשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון כאמור, יכלול בין היתר את הפרטים הבאים: כמות מתקני הגז וקבולתם, מרחקים בין צוברי גז ובין אלמנטים סמוכים כמו בנינים, כבישים, מדרכות, חניונים תת קרקעיים, קומות תת קרקעיות וכו'. מודגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור, חייב לעמוד בדרישת התקן ת"י 158.

ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח ודרכי הגישה אליה לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשלהיא בשטח המגרש אלא לאחר שהושלם ביצוע החניה הנדרשת, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ט. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום המגרש, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשלהיא בשטח המגרש אלא לאחר שהושלם ביצוע הפיתוח הנדרש בשטח, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.

י. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא תיאום פתרון פינוי ואיסוף האשפה מן המגרש, עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.

יא. תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון בשטח המגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

יב. לא תובא בקשה להיתר בניה לאישור מוסד התכנון, אלא לאחר שתואם עיצובו האדריכלי של הבנין עם מהנדס עיר או מי מטעמו ונתקבל אישורו לנ"ל.

יג. בדיקות קרקע: בעת ביצוע התכנון המפורט בכל המגרש תבוצענה בדיקות מפורטות של הקרקע לבדיקות חוזק הסלע ויצבותו בכל הנוגע לביסוס ותשתית במגרש. תשומת לב



מייוחדת תנתן למדרון הצפוני הנושק ברחוב יקותיאל אדם. היתר הבניה יכלול ניתוח סטאטי של אופן תמיכת המדרון.

י.ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור פתרון הביוב במשרד הבריאות.

טו. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

## 12. חניה פרטית

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

ב. תכנון החניה ודרכי הגישה אליה יהיו בכפוף למפורט בסעיף 11 (ח') לעיל.

## 13. 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. השטחים הצבועים בתשריט בצבעים ירוק/חול לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

ד. תכנון הדרכים וביצוען יהיו בכפוף למפורט בסעיף 11 (א) לעיל.

## 14. הפקעה

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

## 15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים לטבלת השטחים בתשריט.

ג. מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום ותוגש תוך שלושה חודשים, מיום אישור התכנית, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום, כאמור לעיל, תכין הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום. הוצאות הכנת התכנית לצורכי רישום והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

#### 16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישור התכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש התצ"ר על ידו למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש זו ע"י יו"ר הוועדה המקומית לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

#### 17. תחנת שנאים

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. חדר שנאים / מיתוג ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בנין בתאום עם חברת החשמל באישור רשויות התכנון.
- ג. ראה סעיף 12 (ה) לעיל.

#### 18. היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

#### 19. תשתית

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**20. חתימות:**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין.  
 למצן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשת או ייעשת על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

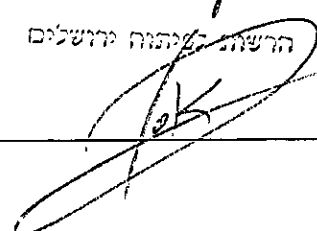
**2006-11-15**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל	
שם פרטי	
משפחה	
כתובת	
טלפון	
ת.ז.	

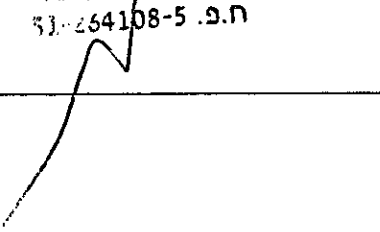
חתימת מגישי התכנית: הרשות לפיתוח ירושלים	
שם פרטי	
משפחה	
כתובת	כנר ספרא 2
טלפון	02-5297627
ת.ז.	

הרשות לפיתוח ירושלים



חתימת המתכנן: ארי כהן אדריכל (1998) בע"מ	
שם פרטי	ארי
משפחה	כהן
כתובת	הגן הטכנולוגי, מלחה ירושלים
טלפון	02-6797744
ת.ז.	
מס' רשיון	39839

**ארי כהן**  
**אדריכל (1998) בע"מ**  
 ח.פ. 51-264108-5



תאריך: 19.3.06

משרד תכנון ומרחב ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9134  
 תועדה המחוזית ורשמי לשרת יתן החתימה  
 בישיבה מס' 10106 ביום 06.06.06  
 הילול