

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מספר: 4099 ד'

שנוי לתוכניות מס' 4099 ג', 4099 ב', 7835, 4099

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 4099 ד', שינוי לתוכניות מס' 4099 ג', 4099 ב', 7835, 4099.
- 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 10.634 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית: ירושלים, שכונת גבעת חנניה (אבו טור), רחוב נעמי, שטח ממערב לטיילת שרובר ומצפון למחר סנט קלייר.
- גוש : 30511 - חלקי חלקות: 20, 21, 22, 24, 25, 26, 30, 32
גוש: 30188 - חלק מחלקה: 29
מגרשים מס' 10 ו-11 שע"פ תוכנית מספר 4099 ב' ו- 4099 ג'
קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 221425 לבין 221600
רוחב: בין 629850 לבין 629975
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית והיחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:500 (להלן: התשריט)
- 2.1.3 נספחים:
- א. גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
- תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד, למעט: שטחי הבניה המירביים, גובה הבניה המירבי, וקווי הבניה המירביים שהינם מחייבים.

- ב. כל הגדלה של שטחי הבניה, הגבהת גובה הבניה המירבי, הגדלת מספר הקומות ושינוי קווי הבניה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התו"ב (סטיה ניכרת), התשס"ב 2002.
- ג. גליון אחד של תכנית פתוח, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
- ד. גליון אחד של נספח תנועה וחניה, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: נספח מס' 3) התכנית הינה מנחה בלבד.
- ה. גליון אחד של נספח איחוד וחלוקה, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 4)
- 2.2 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם, תחולנה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הקמת בנין חדש שישמש כמרכז תרבות, תאטרון, בילוי ופנאי.
- 3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- 3.2.1 שינוי יעוד שטח משטח למלונאות ומשטח פתוח ציבורי לשטח למוסד.
- 3.2.2 שינוי יעוד שטח ממוסד לדרך ציבורית.
- 3.3 קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 10א', שישמש כמרכז תרבות, תאטרון, בילוי ופנאי במקום בית המלון שאושר בשטח. בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- 3.4 קביעת בינוי לתוספת בניה בתחום מגרש מס' 11 שתקשר בין מבנה המסעדה הקיים בשטח לבין הבנין החדש שבתחום מגרש חדש מס' 10א' כאמור.
- 3.5 שינוי קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים, לרבות קווי בנין אפס.
- 3.6 קביעת גובה הבנין המירבי ומס' הקומות המירבי, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.7 קביעת שטחי הבניה המירביים, בשטח מגרש חדש 10א' - ל- 17,330 מ"ר מתוכם 9,623 מ"ר שטחים עקריים. וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה בשטח מגרש מס' 11 ל- 100 מ"ר.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה בשטח ושליבים לביצועם.
- 3.9 קביעת שטח עם זכות מעבר לציבור והוראות לביצועו ולתחזוקתו.

3.10 קביעת הוראות בגין מדרגות וקירות להריסה.

3.11 איחוד חלקות בהסכמת בעלים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים,

(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות

ההוראות שבתכניות שמספרם 4099ב' ו- 4099ד' זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים במ"ר										תכנית בניה		שימושים	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד השטח
מס קומות מירבי	סה"כ		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		מירבית (אחוז משטח המגרש)		מתחת למפלט 0.00	מעל מפלט 0.00					
	מוצע בתוכנית מס' 4099ד' זו	מאושר בתכנית מס' 4099ג'	מוצע בתוכנית מס' 4099ד' זו	מאושר בתכנית מס' 4099ג'	מוצע בתוכנית מס' 4099ד' זו	מאושר בתכנית מס' 4099ג'	מתחת למפלט 0.00	מעל מפלט 0.00							
כמפורט בנספח מס' 1	8996	8996	815	815	8181	8181	שטחים/קומות מעל ה-0.00	90%	70%	ראה סעיף בהוראות התוכנית	6.486	מגרש חדש מס' 10א'	שטח למוסד		
כמפורט בנספח מס' 1	8334	8334	6892	6892	1442	1442	שטחים/קומות מתחת ל-0.00								
	17330	17330	7707	7707	9623	9623	סה"כ								
	מוצע סה"כ	מאושר בתכנית מס' 4099	מוצע סה"כ	מאושר בתכנית מס' 4099	מוצע סה"כ	מאושר בתכנית מס' 4099		מתחת למפלט 0.00	מעל מפלט 0.00						
כמאושר בתוכנית 4099	600	100	500	-	600	100	500	שטחים/קומות מעל ה-0.00			כמאושר בתוכנית 4099א' - 4099ב'	1181	מגרש מאושר מס' 11ע"פ תוכנית 4099ב'	אזור מסחר	
כמאושר בתוכנית 4099	-	-	-	-	-	-	-	שטחים/קומות מתחת ל-0.00							
	600	100	500	-	600	100	500	סה"כ							

הערות לטבלה:

* תותר העברת שיטחי בניה עיקריים ו/או חלקי שירות משטחים שמתחת למפלס ה-0.00 לשטחים שמעל מפלס ה-0.00 ובלבד שלא יועברו יותר מ-200 מ"ר סה"כ. ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת מספר הקומות המירבי וממגבלת קוי הבניה המירביים.

** תותר העברת שטחי בניה עיקריים ו/או חלקי שרות משטחים שמעל מפלס ה-0.00 לשטחים שמתחת ל-0.00 ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת קוי הבניה המירביים.

*** שיטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, לגבי מגרש חדש מס' 10א' כוללים את כל שיטחי החניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שיטחי חנייה ושיטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**** שיטחי הבניה המאושרים למגרש מס' 11 כוללים את כל שטחי הבניה המאושרים בתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי וחניה מקורה ו-110 מ"ר למרפסת מקורה פתוחה, הכל כמאושר בתוכנית מס' 4099.

***** שיטחי הבניה המוצעים בשטח מגרש מס' 11 המפורטים בטבלה שלעיל, הם בנוסף לשיטחי הבניה שאושרו בתוכנית מס' 4099 במגרש זה.

5.2 שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה, הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

5.2.1 בשטח מגרש חדש מס' 10א' תותר הקמת בנין חדש שישמש כמרכז תרבות, תאטרון, בילוי ופנאי ושיכלול בין היתר את השימושים הבאים: גלריות לאמנות, אולמות תיאטרון, ספרייה, סדנאות, סדנאות לאמנים חדרי סמינרים וחוגים, חללי תצוגה אומנותית ומופעים, אולמות קולנוע, בתי אוכל, חנויות, אודיטוריום, מכון כושר וכיו"ב.

מודגש בזאת כי:

- א. השטחים העיקריים למסחר לרבות חנויות, בתי אוכל ומכון כושר (לא כולל שטחי אולמות קולנוע), לא יעלו על 20% מסך השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית.
- ב. שטחי הישיבה, לרבות של בתי האוכל הנמצאים בשטחים הציבוריים של המבנה, יכללו במניין השטחים המפורטים בהערה א' לעיל.
- ג. ההוראות בס"ק א' וב' לעיל הן הוראות יסודיות שכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לתקנות התו"ב (סטייה ניכרת)-התשס"ב 2002.
- 5.2.2 הבניה והפיתוח יהיו כמפורט בנספח מס' 3-1 ובכפוף להוראות המפורטות להלן. מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספח מס' 1 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים:
- גובה הבניה המירבי (בכפוף למצוין בסעיף 5.2.6 להלן), מס' הקומות המירבי, קווי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים והשטח שנקבע בתכנית כשטח עם זיקת הנאה לציבור ושיפוח כהמשך לטיילת שרובר הקיימת ממזרח לו.
- 5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי תהינה כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.4 מספר הקומות המירבית של הבניין יהא 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת, וכן קומות חניה תת קרקעיות מתחתן, הכל כמפורט בנספח הבינוי מס' 1 ו-3.
- תותר תוספת של קומות חניה מעבר למפורט בנספח מס' 1 לעת מתן היתר בניה. מודגש בזאת כי שטחי הבניה לקומות החניה הנוספות כאמור אינם נכללים במניין שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.2.5 קווי בנין מירביים:
- a. קווי הבנין המירביים החדשים עבור חלקי בנין שמעל מפלס ה-0.00 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- b. קווי הבנין המירביים החדשים עבור חלקי בנין שמתחת למפלס ה-0.00 יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום.
- c. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור הם קווי בנין מאושרים לקומות מעל למפלס ה-0.00.

d. קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע

שחור הם קווי בנין מאושרים תת קרקעיים .

e. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור עם

סימון X ובקו נקודותיים בצבע שחור עם סימון X – מבוטלים

בזאת.

5.2.6 גובה הבניה :

גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

5.2.7 הבניה תעשה באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר

נוספים כגון: זכוכית, פלדה, חיפויי נחושת, אלומיניום, עץ וכיו"ב. הבניה באבן

נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. חומרי הבניה ואופן עיצוב הבנין יתואמו

ויאושרו ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.

5.2.8 עצים בוגרים לנטיעה:

א. העצים המסומנים בנספח מס' 2 הם עצים בוגרים לנטיעה שינטעו

לאורך גבולות המגרש.

ב. מובהר בזאת כי מעל גג החניון תהיה שכבה של 1.0 מ' אדמה

במיקומי נטיעות העצים, בכדי לפתח את הגג כרחבה ציבורית, הכוללת

גינה ציבורית.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים

לנושא הגימון ונטיעת העצים הבוגרים, ראה סעיף 8.4 להלן.

5.2.9 שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר

לציבור ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה

בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן

היתר בניה. שטח זה יפותח כטיילת ויחובר לטיילת שרובר הקיימת ממזרח לו.

פיתוח שטח זה ותחזוקתו יהיו באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם

בלבד, בהתאם להנחיות העיריה.

5.2.10 שלביות ביצוע:

הבנין יבנה בהינף אחד.

היה ותוך 10 שנים ממועד תחילת תוקפה של התכנית לא הוצא היתר לבנית הפרויקט במלואו, ולא הוחל בבניתו בפועל, יפקע תוקפה של תכנית זו ותוקפו של כל היתר שהוצא מכוחה ועל שטח התכנית יחול המצב התכנוני שקדם לתכנית זו.

5.2.11 תנאים למתן היתר בניה- ראה סעיף 8 להלן.

5.2.12 כל הכלונסאות לבנין יוקמו בתוך תחומי המגרש בלבד.

5.2.13 חניה:

החניה תהיה תת קרקעית, הכל כמצוין בנספח מס' 3.

5.2.13.1 הועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם

תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, לבנין שיוקם.

5.2.13.2 על אף המסומן בנספח הבינוי והתנועה, יותרו שינויים ועידכונים בהסדרי

התנועה ובמספר מקומות החניה לעת מתן היתר בניה באישור הועדה

המקומית.

5.2.13.3 מודגש בזאת כי החניה תשרת את המגרשים, 10' א' ו-11 (מגרש הפרויקט

החדש ומגרש המסעדת הקיימת).

5.2.14 הוראות בינוי נוספות:

5.2.14.1 תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן

היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל

ובאישור רשויות התכנון.

5.2.14.2 מקור האנרגיה לבנין יהיה חשמל ו/או גז ו/או אנרגיה סולרית.

5.2.14.3 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר

הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

5.2.14.4 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם

להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

5.2.14.5 מודגש בזאת כי השימושים יוצרי רעש ימוקמו בקומות התחתונות של

המבנה.

5.2.14.6 יצוין כי עמדת הבידוק הבטחוני בכניסה לפרויקט לא תקורה בכדי לוודא שהבידוק הביטחוני יוכל להתבצע במרחק סביר מהכביש . הכל בכפוף להוראות ודרישות הרשויות , לעת מתן היתר בניה.

5.3 אזור מסחרי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' 4099 ו- 4099 ב' לגבי אזור מסחרי ואזור מסחרי מיוחד וכן ההוראות הבאות:
- 5.3.1 בנוסף לבינוי המאושר בשטח המגרש על פי תכנית 4099 ו- 4099ב' , תותר תוספת בניה שתקשר בין מבנה המסעדה הקיים בשטח מגרש מס' 11 (האזור המסחרי שבתכנית), לבין המגרש החדש שיוקם בתחום מגרש חדש מס' 10א', כמפורט בסעיף 5.2 לעיל.
- 5.3.2 הבינוי יהא כמפורט בנספחים מס' 1-3, ובכפוף להוראות המפורטות להלן.
- 5.3.3 שטחי הבניה המירביים עבור התוספת כאמור , יהיו כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.3.4 קווי הבניין המירביים עבור התוספת כאמור יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית וקו נקודתיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית.
- 5.3.5 לא תותר פעילות על גג המסעדה הקיימת, בתחום מגרש מס' 11 (במפלס 760.55), כפי שנקבע בתכנית 4099 ג'. סעיף 9' שבהוראות תכנית מס' 4099 ג' ישאר בעינו.
- 5.3.6 תנאים למתן היתר בניה – ראה סעיף 8 להלן.
- 5.4 דרכים:
- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.
- 5.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת/ מאושרת.
- 5.4.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה ו/או הרחבת דרך.
- 5.4.3 תכנון הדרכים שבתחום התכנית יהא כמפורט בנספחים מס' 2 ו-3 . למרות האמור לעיל, יותרו שינויים בהסדרי התנועה, במעגל התנועה, בתכנון החניה ובפיתוח השטח, לעת מתן היתר בניה.

תכנון הדרכים ופיתוחם הסופי, יקבע ע"י מהנדס העיר, ע"י האגף לתחבורה ושירותי הנדסה וע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה.

5.4.4 ראה סעיפים 8.2, 8.3 להלן.

6. מבנה/ קיר/ גדר/ חומה להריסה:

6.1 המבנים, הקירות, הגדרות והחומה המותחמים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם בלבד, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

7. עץ לעקירה:

כל העצים הקיימים שבתחום מגרש חדש מס' 10א' מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ותשלום אגרה כנדרש.

8. תנאים למתן תוקף לתכנית, למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 ו/או

תעודת גמר בשטח התכנית:

- 8.1 תנאי למתן תוקף לתכנית יהא חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים.
- 8.2 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון הבנין ועיצובו עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לנ"ל.
- 8.3 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות, של מערך החניה ושל הסדרי התנועה בתחום התכנית ובשטחים הגובלים בה, לאישור מח' הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ורשויות התמרוך, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים והתנועה וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המגרש כאמור.
- 8.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות שטחי הדרכים הציבוריות לאישור המחלקה לשיפור פני העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם. התכנון המפורט

כאמור, יכלול בין היתר את הפירוט הבא: גיבון ונטיעות, (פרחים, דשא, עצים ושיחים), ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים חדשים שינטעו במקום העצים שיעקרו מהשטח. ריהוט גן ורחוב, תאורה, פרגולות ומצללות, קירות וגדרות, מערכות השקיה תת קרקעיות וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף שיפור פני העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המגרש כאמור.

- 8.5 תנאי למתן היתר חפירה ראשון בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. תנאי להתחלת כל חפירה בשטח יהא הודעה לרשות העתיקות.
- 8.6 היתר הבניה הראשון בשטח יכלול פיתוח מעבר הולכי רגל שיחבר את המרכז לטיילת בשטח מדרום מזרח לתכנית בהתאם לנספח מס' 2.
- 8.7 תנאי למתן טופס 4 יהיא ביצוע בפועל של החיבור הנידון בסעיף 8.6 לעיל.
- 8.8 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חב' "הגיוחן" בדבר תשלום היטלי ביוב כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ובדבר תיאום תכנון וביצוע מערכות המים הביוב והניקוז הנדרשות בשטח.
- 8.9 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, הוא תיאום עם אגף התברואה בנושא איסוף ופינוי האשפה מהשטח ובדבר הצבת דחסנית אשפה בתחום הבנין בנפח 10 מ"ק וחיבורה לתשתית מים, חשמל וביוב כנדרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם.
- 8.10 א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, הוא תיאום עם חב' החשמל בדבר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום הבנין.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת כתב התחייבות להריסת העמוד עם תחנת הטרנספורמציה הקיים בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם, לשביעות רצון היועץ המשפטי של העיריה.
- 8.11 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם מפקדת הג"א בנושא התקנת מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקנות הג"א, באם

תהיה דרישה למיגון.

8.12 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לשפור פני העיר בעיריית ירושלים בין היתר בנושאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי הרעש הצפוי מהמערכות המכניות המתוכננות בבנין והאמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש מהם ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 10א' ועל חשבונם, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. מסקנות חוות הדעת כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4 בשטח.
- ב. תכנון מערכת האוורור, מזוג האויר ופליטת המזהמים יעשה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה ובאישורה.
- ג. תכנון מקור האנרגיה לחימום באמצעות חשמל או גז בלבד.
- ד. תאום השילוט עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.

ה. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים לסביבה עקב עבודות החפירה והבניה.

8.13 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם מינהלת מערכת הסעת המונים.

8.14 תיאום עם שרותי כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:

- א. תכנון אמצעים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- ב. ציוד החניונים והבנין במערכת גילוי וכיבוי אוטומטיים באמצעות מתזים.
- ד. תכנון דרכי המילוט מקומות החניה ומחלקי הבנין השונים ותכנון שילוט לדרכי המילוט הנ"ל.

ה. תכנון דרך גישה ורחבות מילוט בהתאם לדרישות כבוי אש.

ו. קבלת דרישות בטיחות אש ספציפיות למבנה בשלב הגשת תכניות להיתר בניה.

8.15 בעלי הזכויות במקרקעין 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: עבודות התשתית)

- המצויים בתוך תחומי המקרקעין, 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 אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון
 וכל חק 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 דעת היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
 8.16 בניה והפיתוח בתחום התכנית יכללו את כל הסידורים המיוחדים לנכים
 על פי כל דין ויותאמו לנגישות של אנשים עם מוגבלויות. פירוט אמצעי
 הנגישות יוצגו ויפורטו בהיתר הבניה ויאושרו על ידי הגורמים המוסמכים
 כתנאי למתן היתר בניה.
 8.17 ראה סעיפים 5.2.8 ו-6 לעיל, וכן סעיף 10 להלן.
 8.18 תינתן חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה על האמצעים בהם יש לנקוט על מנת
 לוודא שלא תגרם כל פגיעה ביציבות חומת האבן שמסביב למחזר סנט קלייר.
 8.19 קו הבניין התת קרקעי יהיה במרחק של 50 מ' מציר דרך חברון.

9. הפקעה :

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק
 התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים
 מכל מבנה גדר וחפץ.
 ב. 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.

10. רישום, איחוד וחלוקה:

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה
 המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית של ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלשה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועמ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

02-12-2007

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויחור על אכזריות/לכעלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

בנין שערי העיר רח' יפו 216
 ירושלים מיקוד: 91361
 טלפון: 5318888-02

קק גבריאל שרובר 9-58014964
 מרכז שרובר בע"מ
 (לשעבר חב' מלון בטיילת גבריאל שרובר בע"מ)
 ח.פ. 511677551

מרכז שרובר בע"מ

רח' נעמי 2, אבו טור ירושלים מיקוד: 93552
 טלפון: 6732005-02

מגיש התכנית: מרכז שרובר בע"מ
 ח.פ. 511677551

מרכז שרובר בע"מ

רח' נעמי 2, אבו טור
 ירושלים מיקוד: 93552
 טלפון: 6732005-02

המתכננים : קיסלוב קיי אדריכלים אטלייה קיי (1979) בע"מ

*קיסלוב קיי
 אדריכלים בע"מ*

מזל דגים 6
 יפו העתיקה, תל אביב 68036
 טלפון: 6833698-03

בשיתוף עם:

*מולכו אדריכלים בע"מ
 רח' רבקה 11, ירושלים
 טל. 711616*

י. מולכו אדריכלים בע"מ
 רח' רבקה, 11
 ירושלים 93461

טלפון: 6711616-02 תאריך: 15.11.2007

מולכו אדריכלים בע"מ

מולכו אדריכלים בע"מ
 רח' רבקה 11, ירושלים
 טל. 711616