

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/6251 א'.

שינוי הבינוי המאושר בשטח עפ"י תכנית 6251 וקביעת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה בכל תחום התכנית.

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

**תכנית מס' מק/6251 א' זו היא שינוי תכנית מס' 6251 .**

**עיקרה: החלפת שטחים עקב ביטול חדר מדרגות מתוכנן בבנין שאושר בתכנית 6251 שהוצא לו היתר בניה מס' 59224 ב: 17.02.2008 והחלפתו בהרחבת חדר מדרגות קיים. השטחים המיועדים להחלפה שוים בגדלם. כמו כן מבקשת התכנית להגביה קומות פונקציונליות בתכנית המאושרת ועקב כך לחרוג במידת מה מהגבהים הנקובים בנספח. עוד מבקשת התכנית להוסיף בור מים תת קרקעי בפנה הצפון מזרחית של המגרש, החיוני לאספקת מים רצופה למוסד הסיעודי שהבנין משמש ולהוסיף קומה על האגף הצפון מזרחי הנמוך לצורכי סגל העובדים במוסד.**

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הבינוי המאושר עפ"י תכנית מס' 6251 וקביעת איחוד וחלוקה, שלא בהסכמה, בכל תחום התכנית.
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית
1.2	שטח התוכנית	מ"ר 2,305
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף.
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	25.09.2011
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א), סעיפים קטנים: 1,4,5
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 219295 קואורדינטה X  
633275 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת רוממה, רחוב הרקמה מס' 9.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית ירושלים. התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה רוממה רחוב הרקמה מספר בית 9

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	224 225	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז, ה'תשי"ט  שנה לועזית : 16.7.1959
6251	כפיפות / שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6251 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6251 ממשיכים לחול.	י.פ. 5202	שנה עברית :   שנה לועזית : 10.07.2003

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית ירושלים	יצחק בלט אדריכל	25.09.2011	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מחייבת	הוראות התכנית
	ועדה מקומית ירושלים	יצחק בלט אדריכל	25.09.2011	1	לא רלוונטי	מצב מוצע 1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מקומית ירושלים	יצחק בלט אדריכל	25.09.2011	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה, כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ומיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מקומית ירושלים	יורם אלישיב	25.09.2011	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	נספח חלוקה ורישום (נספח מס' 2)
	ועדה מקומית ירושלים	יעקב כהן משרד אודלס-קיין	25.09.2011	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	נספח הקצאה (איזון נספח מס' 3)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5002468	אין	02-5002466	רחוב יפו 216, ירושלים 94383	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	מספר זהות	אפריקה אינוסטמנט אנד הולדינג קואורפוריישן ש.מ.ע.נכ"צ	חברה זרה
									רלוונטי	0570512		

### 1.8.2 זום במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5011100		02-5011111	הרקמה 9, ירושלים					2865308	מעונות על"ה ע"י אורי אורלב	מוסד

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5002468		02-5002466	רח' יפו 216, ירושלים				56-0013856		אפריקה אינוסטמנט אנד הולדינג קואורפוריישן	חברה זרה
		02-5860888 02-5381035		דרך החורש 48, ירושלים דרך החורש 48, ירושלים				5-106382 7554753-9		גוליאן רחל גוליאן יעקב	בעלים
		0527644111		רח' ריינס 7, בני ברק				5493781		יהודה מרמורשטיין	בעלים
		02-6297777		ככר ספרא 1 ירושלים				511211260		הסעות אהבת ישראל בע"מ	בעלים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Binati30@bezeqint.net	025326638	0522860601	02-5326638	מנדלי 7 ירושלים, 92147			05792	004961520	יעקב בלט	אדריכל	• עורך ראשי
M.ely@bezeqint.net	026797852		02-6793012	הרכבים 9, א.ת.ת. ירושלים.			985	028055762	ירוס אלישיב	מודד	• מודד
office@0k-nadlan.com	036480530	0547270991	03-6480800	קהילת סלונקי 13, נאות אפקה, ת"א			551		יעקב כהן	שמאי	• שמאי



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 6251 וקביעת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה בכל תחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי מערך יעודי קרקע, מבלי לשנות שטחו של כל יעוד שטח כמפורט להלן:
- שינוי יעוד שטח משטח משולב למוסד ולמלאכה זעירה לדרך.
  - שינוי יעוד שטח מדרך לשטח לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 שינוי הבינוי המאושר בשטח עפ"י תכנית מס' 6251 וקביעת בינוי חדש, בהתאם לנספח הבינוי כמפורט להלן:
- התרת שינוי במפלסי הבינוי של חלק מקומות הבנין, תוך הגדלת גובה המבנה המקורי.
  - התרת הקמת מאגר מים תת קרקעי בחלקו המזרחי של הבנין.
  - התרת תוספת בניה במפלס +3.91, בחלקו הצפוני של הבנין לשם תוספת שטחים למוסד הקיים.
  - ביטול חדר מדרגות מאושר והתרת הקמתו במיקום חלופי.
  - התרת הרחבת חלל מדרגות מאושר והתרת הקמת מדרגות למעלית על גג הבנין.
  - התרת הקמת קומה למערכות טכניות במפלס +8.13.
- מודגש כי אין בשינוי הבינוי משום הגדלה של סה"כ שטחי הבניה המירביים המאושרים בשטח.
- 2.2.3 שינוי בחלוקת שטחי הבניה המאושרים, בין השימושים השונים המותרים בשטח, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח.
- 2.2.4 הגדלת מספר הקומות המירבי מ: 5 קומות ל: 6 קומות.
- 2.2.5 שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים ומבלי לשנות את סה"כ שטח של כל יעוד קרקע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם      2.305 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
						מוסד ומלאכה זעירה
		4,391.6		4,397.6	מ"ר	חלק המוסד
		553.5		553.5	מ"ר	חלק המלאכה הזעירה
		4,945.1	-6.0	4,951.1	מ"ר	סה"כ למוסד ולמלאכה הזעירה

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים			תאי שטח		יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	מבנה מדרגות וגדר להריסה	1, 2	1	2	תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור
		1, 2	1	2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
76.5%	תעסוקה מבנים ומוסדות צבור	1,764	שטח למוסד ומלאכה זעירה
23.5%	דרך	23.5%	דרך
100%	סך הכל	100%	סך הכל



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח לתעסוקה ומבנים ומוסדות צבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסד לילדים פגועי מוחין וכן מלאכה זעירה בהתאם למאושר בתכנית 6251
<b>4.1.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p>א. יותרו שינויים בבנוי המאושר עפ"י תכנית 6251, בשטח תא מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם למפורט להלן:</p> <p>1. יותר שינוי במפלסי הבינוי של חלק מקומות הבנין וכן שינוי בגובה הבניה המירבי תותר הקמת מאגר מים תת קרקעי בחלקו המזרחי של הבנין.</p> <p>2. תותר תוספת בניה במפלס +3.91 בחלקו הצפוני של הבנין, לשם הרחבת שטחי הבנין הקיים.</p> <p>3. יבוטל חדר מדרגות מאושר והקמתו במיקום חלופי.</p> <p>4. תותר הרחבת חדר מדרגות מאושר והקמת גרמי מדרגות מעלית על גג הבנין.</p> <p>5. תותר הקמת קומה למערכות טכניות במפלס +8.13.</p> <p>6. מודגש בזאת כי אין בשינוי הבינוי המפורט בנספח מס' 1, משום הגדלה של סה"כ שטחי הבניה המירביים המאושרים בשטח עפ"י תכנית מס' 6251.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנין מירבי, מספר קומות מירבי וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>ד. יותר שינוי בחלוקת שטחי הבניה המאושרים, בין השימושים המאושרים בשטח, מבלי להגדיל / לשנות את סך כל שטחי הבניה המאושרים, כמפורט בטבלה שלהלן:</p>

שטחי בניה מבוקשים עפ"י תכנית מק / 6251 א' במ"ר		שטחי בניה מאושרים עפ"י תכנית 6251 במ"ר		מהות		שטחים מעל מפלס 0.00
סך הכל	שטחי שרות	שטחים עיקריים	סך הכל	שטחי שרות	שטחים עיקריים	
4,906.1	514.5	4,391.6	5,016.5	618.9	4,397.6	מוסד
553.5	---	553.5	553.5	-----	553.5	מלאכה זעירה
5,459.6	514.5	4,945.1	5,570	618.9	4,951.1	סך הכל
143.0	143.0	-----	85.9	85.9	-----	מוסד
261.4	261.4	-----	261.4	261.4	-----	מלאכה זעירה
404.4	404.4	-----	347.3	347.3	-----	סך הכל
5,049.1	657.5	4,391.6	5,102.4	704.8	4,397.6	מוסד
814.9	261.4	553.5	814.9	261.4	553.5	מלאכה זעירה
5,864.0	918.9	4,945.1	5,917.3	966.2	4,951.1	סך הכל

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב, 1992.

ה. סטיה ניכרת.

1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס. 1, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), ה'תשס"ב – 2002.  
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) ה'תשס"ב – 2002.

ו. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ז. הוראות נוספות – ראה סעיף 6 להלן.

4.2	דרכים:
א.	תואי הדרכים הוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך צבורית.
ג.	השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך צבורית מוצעת.
ד.	הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מסל מפלס לבניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי						שרות	שרות	עיקרי				
אזורי	צידוי- שמאלי							5,049.1	143.0	-----	514.5	מסד 4,391.6	1764	1	העסקה מבנים (מוסדות ציבור
ר י ט	ב ת ש מן	6		29.54	67.2	-----	-----	814.9	261.4	-----	-----	מלאכה זעירה 533.5			

הערות:

- \* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), ה'תשנ"ב, 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \* מספר הקומות המצויין בטבלה כולל את הקומה למערכות טכניות המוצעת בתכנית זו.
- \* גובה הבניה המירבי כולל את גרם המדרגות שעל גג הבנין וחדר המכונות של המעלית.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה דמי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, ה' תשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.

**6.3 חלוקה ורישום**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים בכוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף (נספח מס. 2) ונספח האיזון המצורף. (נספח מס. 3).  
 ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
 ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון לבניה בשטח.  
 ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהפ פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

**6.4 חניה**

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח. בתכנית ששה מקומות חניה בדרום מזרח מגרש מס' 1 וארבעה מקומות חניה לרכב נכים במגרש 2.

**6.5 עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקת, שאינה מסותתת – אסורה.

**6.6 גריסת פסולת בניה ופינויה**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) ה'תש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.7 גדרות ומדרגות להריסה**

הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום שטח מס' 1 ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה, במועד המוקדם שבשניהם.

**6.8 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.9 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

**6.10 מתקני תקשורת.**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) ה'תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**6.11 הצבת מתקני גז.**

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק, או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

**6.12 תנאים למתן היתר בניה בשטח.**

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר אן מי מטעמו וקבלת אישורו.  
ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצרות, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מקום יחידות מיזוג האויר, פנימיות וחימוניות ואופני הסרתן, מיקום מתקני האשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון המעלים, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תיאום תשתיות עם המנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סוללאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור יהיה על מגישי התכנית ועל חשבונם.

ד. ראה סעיף 6.7 (גדרות ומדרגות להריסה).

ה. ראה סעיף 9(ט) שבהוראות תכנית מס' 6251.

**6.13 הערה.**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 6251 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6251 א' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ראה סעיף 9(ח) שבהוראות תכנית מס' 6251	

**7.2 מימוש התכנית.**

**הבניה תמומש במלואה תוך שנה אחת מאישור התכנית.**



**8. חתימות**

תאריך: 25.09.2011	חתימה:	שם: מעונות על"ה, ירושלים ע"י אורי אורלב, רח' הרקמה מס' 9, ירושלים. 94468	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מעונות על"ה ירושלים	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 25.09.2011	חתימה:	שם: יצחק בלט, אדריכל, רח' מנדלי מוכר ספרים 7, ירושלים. 92147	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	יצחק בלט, אדריכל רחוב מנדלי 7 ירושלים 92147	תאגיד:	
תאריך: 25.09.2011	חתימה:	שם: מעונות על"ה, ירושלים ע"י אורי אורלב, רח' הרקמה מס' 9, ירושלים. 94468	יזם בפועל
מספר תאגיד:	מעונות על"ה ירושלים	תאגיד:	
תאריך: 25.09.2011	חתימה:	שם: אפריקה אינווסטמנט אנדהולדינג קואורפריישן, חברה זרה. מורשה חתימה רו"ח נחמיה שמעונוביץ'. יפו 216, ירושלים. 94383	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	AFRICA INVESTMENT & HOLDING CORP.	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ג'וליאן רחל ג'וליאן יעקב דרך החורש 48, שכ' רמות, ירושלים. 97278	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25.09.2011	חתימה:	שם: יהודה מרמורשטיין, רחוב ריינס 7, בני ברק. 51389	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 31.10.2011	חתימה:	שם: הסעות אהבת ישראל בע"מ, רח' חגי 8, ירושלים. 95266	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית ירושלים. ככר ספרא 1. ירושלים. 94141	בעל עניין בקרקע

העורך מתאריך 26.1.11  
מרת בן שארית ערובי  
מ.ר. 7. 7093

## יפוי כח מיוחד ובלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני הח"מ, הסעות אהבת ישראל בע"מ (לשעבר: הסעות מסילת ישרים בע"מ) ח.פ. 511211260, (להלן - "המוכרת"), מייפה בזה את כוחם של עוה"ד איתן ויטלזון ו/או אלי מרדכי ו/או יהודה רוזן ו/או אורי ימן ו/או מתן בן שאול למכור ו/או להשכיר ו/או לשעבד לה"ה - אפריקה אינווסטמנטס אנד הולדינג קורפ. חברה זרה 560013856 17/25 חלקים של השטח הידוע כחלקה 224/1 בגוש 30235 וכל הרכוש הצמוד לו (להלן "הנכס") וכן לבצע בשמנו את הפעולות הבאות או כל חלק מהן:

1. לרשום בהתאם להסכם את זכויותיהם של הקונים בדירה + החלקים הצמודים לה על שם ו/או על שם כל מי שיוורו לכם הקונים ולעשות את כל פעולות רישום והעברה נוספים בשמנו כפי שידרשו לשם ביצוע האמור לעיל.
2. לקבל את הדירה על שמינו ו/או להעביר, למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר בחכירת משנה את כל או חלק מהזכויות הקיימות לנו בדירה בבית וברכוש המשותף. ובאותם חלקים כפי שייקבעו ע"י מיופי כוחנו והנייל לקונים.
3. להעביר, למכור, להחכיר, ו/או להחכיר בחכירת משנה חלקים מהדירה הנייל. וכן לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירה.
4. למשכן ו/או לשעבד את כל או חלק מזכויותינו בדירה הנייל ולפדות ולשחרר כל חוב או משכנתא או עיקול קיימים או שיהיו קיימים על הדירה הנייל ולשלם את כל התשלומים הדרושים לכך ו/או להעביר כל חוב שעבוד או משכנתא מכל מין וסוג שהוא.
5. לרשום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לקונים לתקופה בלתי מוגבלת או מוגבלת על מתן יפוי-כח זה ו/או כל הערה אחרת לגבי הדירה הנייל וכל נושא אחר ובנוסף שייקבע ע"י מיופי כוחנו הנייל ולחדש ו/או לבטל הערות כנייל, לרבות רישום הערה כי כל פעולה בחלקה ו/או בדירה ו/או במחסנים הנייל תוכל להיעשות רק בהסכמתם המוקדמת של מיופי כוחנו הנייל, או אחד מהם.
6. לקבל בהעברה, לרכוש לקנות ו/או לחכור בחכירת משנה ולהעביר על שמנו בתמורה וללא תמורה כל או חלק מהדירה בבית הנייל ובחלקים אחרים בבית זה, למשכן הדירה הנייל או חלק מהן ולפדות משכנתאות.
7. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיג"ש ו/או רשם המקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או העברת שכירות ו/או חכירת משנה ו/או כל זכות אחרת, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הטאה למיניהן וכל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן המסמכים ו/או הפעולות הנייל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים ביפויי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנייל ימצאו לנכון ולמועיל.
8. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות ביפויי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם העברת רישום הזכויות בדירה משמנו לשם הקונים.
9. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע העברת רישום הזכויות בדירה משמנו לשם הקונים או כל מי שהקונים יורה להם.
10. יפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנייל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם העברת רישום הזכויות בדירה משמנו לשם הקונים או כל מי שהקונים יורה להם.
11. באי כוחנו הנייל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות ביפוי כוח זה ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנייל, ולהעבירן ו/או לאצולן מחדש.
12. להסכים לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ולבית ו/או לקרקע עליה הוקמו, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה ו/או שעבדים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון/ים מוסכמים, הצמדות למיניהן וכן לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מופעלות הרישום הנייל.
13. מדי פעם בפעם להעביר הסמכויות לפי יפוי כח והרשאה זה, כולן או מקצתן לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנייל ולהעבירן מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים ולפטורם בכל עת, ולמנות אחר או אחרים לפי ראות עינינו/הם של מורשמינו הנייל.
14. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנייל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי יפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנייל שיעשו בתוקף יפוי כוח זה.
15. יפוי כח והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני רשאי לבטלו ו/או לשנותו באיזה אופן שהוא, הואיל וקשורות ותלויות בו הזכויות של הקונים. והננו מצהירים בזה כי אנו מותרים בזה ויתור גמור ומוחלט על זכויותינו לעשות בעצמנו או ע"י מישהו אחר - מלבד מורשי הנייל - את כל או חלק מהפעולות והמעשים הנייל ומורשי הנייל יהיה רשאי למנוע בעדי או בעד הבאים בשמי, לעשות כל פעולה או מעשה כאמור.
16. ביפוי כח זה - לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו על החתום:

הסעות אהבת ישראל בע"מ

הסעות אהבת ישראל בע"מ

היום: 26.1.11

אני, מאשר בזה חתימת מרשיי הנייל,

תאריך: 26.1.11