

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 2050 ד'

ניוד שטחים בין בניינים, שינוי בבינוי ושינוי בשטח של זיקת הנאה, ללא שינוי בסך השטחים.

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית ירושלים אישור תכנית מס' מק/ 2050 ד' הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 137 ביום 11.12.65 קובי כפאן סמנכ"ל תכנון – יד"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט שיוצג במסגרת תכנית זו ממוקם על צומת דרכים מרכזית בירושלים - בין רחוב שרי ישראל ודרך יפו. הפרויקט הוא מבנה מורכב המשלב בתוכו:
מבנה מגורים בן 10 קומות+ק.טכנית+ 2 קומות מסחר.
מבנה משרדים בן 8 קומות + ק. טכנית + 2 קומות מסחר.
מטרתה של התוכנית שלהלן להסדיר את הוראות הבינוי ולהעביר זכויות משימוש לשימוש ללא שינוי סך כל השטחים הקיימים על-פי התב"ע שבתוקף, העברה מעיקרי לעיקרי ומעיקרי לשרות וזאת על מנת לאפשר את תפקודו היעיל של הקומפלקס בתוך סביבה עירונית אינטנסיבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>ניוד שטחים בין בניינים, שינוי בנייני ושינוי בשטח של זיקת הנאה, ללא שינוי בסך השטחים.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>מק/ 2050 ד'</p> <p>3.575</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>01</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>10.09.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן ?</p> <p>לא ?</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4,5,6</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 219/625 קואורדינטה X
632/900 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום דרך יפו פינת רחוב שרי ישראל.
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות ירושלים ישוב שכונה רחוב מקור ברוך.
דרך יפו פינת רחוב שרי ישראל.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30076	? מוסדר (רשום)	? חלק מהגוש	194	190,195

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
2050 ג'	2,1 (חלק)
3927	2 (חלק)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
ג'2050	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' ג'2050 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ג'2050 ממשיכות לחול.	י.פ. 4932	שנה עברית: י"א חשוון התשס"א. שנה לועזית: 9.11.2000
3927	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3927 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3927 ממשיכות לחול.	י.פ. 4073	שנה עברית: י"ד טבת התשנ"ג. שנה לועזית: 7.1.1993

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ספטמבר 2013	לא רלוונטי	22	לא רלוונטי	? מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ספטמבר 2013	1	לא רלוונטי	1: 250 (מצב מוצע)	? מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ואריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	ספטמבר 2013	1	לא רלוונטי	1: 250	? מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים*	נספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מקומית	משה אלבוחר שירותי הנדסה	ספטמבר 2013	1	לא רלוונטי	1: 250	? מנחה למעט תיקני החניה	נספח תנועה וחניה (נספח מס' 2)
	וועדה מקומית	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	ספטמבר 2013	1	לא רלוונטי	1: 100	? מחייב	נספח גדרות (נספח מספר 3)

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר.

? נתונים מחייבים בנספח בינוי: גובה, מספר קומות, קווי בניין ומפלסי חנויות כלפי שרי ישראל.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
		02-6733299		02-6299999	יד חרוצים, 3, תלפיות, ירושלים	ח"פ 513604694			בגאור יזום ובניה בע"מ		מגיש התכנית
		625905967 - 02		02-6250281	הנביאים, 17, ירושלים	ח"פ 510421787			אוטו חן בע"מ		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
	02-6733299		02-6299999	יד חרוצים, 3, תלפיות, ירושלים	ח"פ 513604694			בגאור יזום ובניה בע"מ		יזם בפועל
	625905967-02		02-6250281	הנביאים, 17, ירושלים	ח"פ 510421787			אוטו חן בע"מ		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
ראו המפורט בתשריט התכנית										בעלי חלקה 190
	02-6733299		02-6299999 + 02-6250281	יד חרוצים 3, תלפיות, ירושלים + הנביאים 17, ירושלים	ח"פ 513604694 + ח"פ 510421787			ביאיר יזום ובניה בע"מ אוטו חן בע"מ		בעלי חלקה 194
	02-6733299		02-6299999 + 02-6250281	יד חרוצים 3, תלפיות, ירושלים + הנביאים 17, ירושלים	ח"פ 513604694 + ח"פ 510421787			ביאיר יזום ובניה בע"מ אוטו חן בע"מ		בעלי חלקה 195

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולא ר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
kupershtock@gmail.com	02-6254730		02-6242632	המלך גיורגי 40 ירושלים		81827	057875387 קופרשטוק ירון	קופרשטוק אדריכלים בע"מ	אדריכל	? אדריכל/ הנדסאי/ מתכנן
M_ely@bezeqint.net	20-6797852		02-6793012	הרכבים 9, ירושלים	הנדסה אזרחית וגיאודטית, מדודות ומיפוי אווירי.	985		יורם אלישיב - מודד מוסמך	מודד	? מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

ניוד שטחים בין בניינים, שינוי בבינוי ושינוי במיקום שטח עם זיקה ההנאה, ללא שינוי בסך השטחים מתכנית 2050ג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מסחרי מיוחד למגורים מסחר ומשרדים.

2.2.2 התרת שינויים בבינוי ובהוראות הבינוי, המאושרים בשטח מגרש מספר 1 עפ"י תכנית מספר 2050ג, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם למפורט להלן:

א. בניין א – מגורים ומסחר

1. התרת תוספת קומות עיליות, באופן שסה"כ מספר הקומות המרבי המותר בבניין זה יהא 12 קומות: 10 קומות מגורים, קומת מסחר אחת וקומה טכנית אחת, הכל מעל מפלס ה- 0.00.
2. קביעת מסי קומות המירבי מתחת למפלס ה-0.00 ל-6 קומות, מתוכן קומה אחת תשמש למסחר ושאר הקומות לחניה ולשטחי עזר אחרים, הכל בהתאם להיתר בניה מאושר מסי' 2007/817.2 ובהתאם לנספח הבינוי.
3. הגבהת גובה הבניין באופן שגובהו המרבי המותר לא יעלה על 38.8 מטר.
4. התרת שנוי במפלס ה- 0.00 של הבניין ל- 819.50 + מ'.

בניין ב – מסחר ומשרדים

1. התרת תוספת קומות עיליות, באופן שסה"כ מספר הקומות המירבי המותר בבניין זה יהא 10 קומות: 8 קומות משרדים, קומת מסחר אחת וקומה טכנית אחת, הכל מעל מפלס ה- 0.00 וקומת מסחר נוספת מתחת ל-0.00.
2. קביעת מסי הקומות המירבי מתחת למפלס ה-0.00 ל-6 קומות, מתוכן קומה אחת תשמש למסחר ושאר הקומות לחניה ולשטחי עזר אחרים הכל בהתאם להיתר בניה מסי' 2007/0817.02 ובהתאם לנספח בינוי.
3. הגבהת גובה הבניין באופן שגובהו המרבי המותר לא יעלה על 34.55 מטר.
4. התרת שינוי במפלס ה- 0.00 של הבניין ל- 821.25 + מ'.

ב. שינוי תכנית הבינוי המאושרת במגרש מספר 1 שעפ"י תכנית מספר 2050ג ושינוי צורתו של השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי.

ג. שינוי בקווי הבניין המרביים המאושרים בשטח.

ד. התרת הסבת שטחים עיקריים מאושרים לשטחי שירות, התרת הסבת שטחי בניה עיקריים המאושרים למשרדים לשטחי בניה עיקריים למגורים ולמסחר, והתרת העברת שטחי בניה עיקריים משטחים שמעל מפלס ה- 0.00 לשטחים שמתחת למפלס ה- 0.00, הכל מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.

ו. קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.

ז. שינוי תקני החניה המאושרים בתכנית 2050ג.

- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניינים נשוא התכנית.
ט. קביעת הוראות בגין הריסת גדר והריסת חלק ממבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.575
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6,504	0	6,504	מ"ר	מגורים
		*68	-17	85	מס' יח"ד	
		3,386	253	3,133	מ"ר	מסחר
		4,963	-1045	6,008	מ"ר	משרדים
		14,853**	-792	15,645**	מ"ר	סה"כ

* מודגש בזאת כי 16 יח"ד יהיו בשטח עיקרי של עד 65 מ"ר.
** בנוסף למפורט בטבלה שלעיל, מבקשת התוכנית להסב 145 מ"ר שטחים עיקריים מאושרים לשטחי שרות.

הערה:

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רכבי	להריסה	זיקת הנאה למעבר רגלי	1	מגורים מסחר ומשרדים
	1		2	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת
	2			

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90%	3,213	מגורים מסחר ותעסוקה		90%	3,213	אזור מסחרי מיוחד
5%	181	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת		5%	181	אזור מגורים 2 מיוחד
5%	181	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת		5%	181	שטח לחניה פרטית באזור מסחרי סה"כ
100%	3,575			100%	3,575	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	מגורים – בנין א'
ב.	מסחר – בניינים א' ו- ב'
ג.	משרדים – בנין ב'
4.1.2	הוראות
	<p>א. בשינוי לבינוי המאושר בשטח עפ"י תכנית מספר 2050ג, יהא הבינוי כמפורט בנספחי הבינוי ובנספח תנועה וחניה (נספח מספר 1 ונספח מספר 2 בהתאמה) וכמפורט להלן:</p> <p style="text-align: center;"><u>בבנין א' – מגורים ומסחר</u></p> <p>1. תותר תוספת קומות, באופן שסה"כ מספר הקומות המירבי יהא 12 קומות: 10 קומות מגורים, קומה טכנית אחת, וקומת מסחר, הכל מעל מפלס ה- 0.00</p> <p>2. סה"כ מספר הקומות שמתחת מפלס ה-0.00 יהא 6 קומות: קומת מסחר אחת ו- 5 קומות חניה ושטחי עזר, הכל בהתאם למאושר בהיתר בנייה מס' 2007/817.2 ובהתאם למפורט בנספחים מס' 1,2</p> <p>3. תותר הגבהת גובה הבניין באופן שגובהו המרבי המותר לא יעלה על 38.8 מטר.</p> <p>4. יותר שנוי במפלס ה- 0.00 של הבניין ל- +819.50 מ'.</p> <p style="text-align: center;"><u>בבנין ב' – משרדים ומסחר</u></p> <p>1. תותר תוספת קומות, באופן שסה"כ מספר הקומות המרבי המותר בבניין זה יהא 10 קומות: 8 קומות משרדים קומה טכנית אחת וקומת מסחר מעל מפלס ה-0.00.</p> <p>2. סה"כ מספר הקומות שמתחת למפלס ה- 0.00 יהא 6 קומות: קומת מסחר אחת ו- 5 קומות חניה ושטחי עזר, הכל בהתאם למאושר בהיתר בנייה מס' 2007/817.2 ובהתאם למפורט בנספחים מס' 1,2</p> <p>3. תותר הגבהת גובה הבניין באופן שגובהו המרבי המותר לא יעלה על 34.55 מטר.</p> <p>ג. תותר הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות, תותר הסבת שטחי בניה עיקריים המאושרים למשרדים לשטחי בניה עיקריים למגורים ולמסחר, ותותר העברת שטחי בניה עיקריים משטחים שמעל למפלס ה- 0.00 לשטח שמתחת למפלס ה- 0.00, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח, הכל כמפורט הטבלה שלהלן:</p>

שטחי בניה עפ"י תכנית מק/ 2050 ד 2050 ז				שטחי בניה מאושרים עפ"י תכנית מספר 2050ג				
סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים במ"ר	שימוש	סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים במ"ר	שימוש	
1,740	37	1,883	מסחר	3,402	269	3,133	מסחר	מעל הכניסה הקובעת
5,228	85	4,963	משרדים	6,401	393	6,008	משרדים	
8,027	1,514	6,513	מגורים	7,210	706	6,504	מגורים	
14,995	1,636	13,359	סה"כ	17,013	1,368	15,645	סה"כ	
2,038	535	1,503	מסחר	-	-	-	מסחר	מתחת לכניסה הקובעת
12,520	(2) 12,520		חניות	(2) 12,540	(2) 12,540	-	חניות	
29,553	(2) 14,691	14,862	סה"כ כללי	29,553(2)	13,908(2)	15,645	סה"כ כללי	

הערות:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרי בניה) התשנ"ב, 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.
2. בתכנית מס' 2050 ג' אושרו 7248 מ"ר עבור שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בהיתר בנייה מס' 2007/817.2 אושרה תוספת שטחים עבור חנייה, בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, באופן שסה"כ שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הם 12,534.557 מ"ר, מתוכם 11,377.8 מ"ר עבור חניה ו-1,161.87 מ"ר עבור שטחי שירות אחרים.
7. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מרביים ומפלסי החנויות בשתי קומות המסחר כלפי רחוב שרי ישראל.
- ה. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט: 2 קווים נקודה בצבע אדום לקו בניין תת קרקעי, קו ושתי נקודות בצבע אדום לקו בניין במפלס +816, קו ושלוש נקודות בצבע אדום לקו בניין במפלס 821.25 ו-826.5, ושני קווים ושלוש נקודות בצבע אדום לקו בניין עילי.
- ז. הוראות בינוי נוספות מחייבות, כדרישות הועדה המקומית בהחלטותיה מתאריך 07.09.2009:
 1. תחוייב גישה לכל החנויות שבחזית רח' שרי ישראל, ממפלס רחוב זה, כדי להבטיח חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב, מפלסי החנויות כלפי השדרה כמצוין בנספח מחייבים.
 2. יחויב מרחק מינימלי של 9 מ' בין בניין א' לבניין ב' בנקודה הקרובה ביותר.
- ז. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ח. השטח המסומן בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים אדומים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח תכניות מק/2050 ד ז ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יתוכנן ויבוצע ככיכר לשימוש הציבור הרחב, בהתאם להנחיות העירייה. תכנון שטח זה, פיתוחו ותחזוקו יהיו באחריות בעלי הזכויות בתא שטח מספר 1 ועל חשבונם.
- ט. הגישה לחניה שבתחום תא שטח מספר 1 שבתכנית, תהא מתחום השטח עם זיקת ההנאה למעבר רכב שבתכנית (תא שטח מספר 2) ובכפוף למפורט בסעיף 4.2 להלן.

י. מספר יחידות הדיור בבניין יהיה 68 יחידות דיור. (בנין א' בלבד), ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, מודגש בזאת כי 16 יח"ד יהיו בשטח עיקרי של עד 65 מ"ר.

י"א. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי, מס' הקומות המרבי ומרווחי הבניה, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית, (התשס"ב 2002).
2. מס' יחידות הדיור בתכנית זו מחייב וכל הגדלה ו/או הקטנה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית, (התשס"ב – 2002).
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית, (התשס"ב – 2002).
4. מפלסי 0.00 ומפלסי קומות המסחר לכל אורכם וכלפי רח' שרי ישראל כמצוינים בנספח הבינוי הינם מחייבים וסטייה ממפלסים אלו, למעט סטייה של ± 0.2 מטרים, תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית, (התשס"ב – 2002).
5. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים. שינוי השלבים ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"א, 2002.

י"ב. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. כל ההוראות לענין תנאים למתן היתר בניה, שמפורטות בסעיף 11, בהוראות תכנית מס' 2050 ג', ממשיכות לחול ללא שינוי, ובכלל זה התנאים למתן היתר בניה לענין תכנון וביצוע הדרכים, פיתוח השטח, מערכת התשתיות השונות, מניעת מפגעים סביבתיים וכדומה.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות 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 על ידי הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות סביבה לעניין מפגעים בתקופת הבנייה.
5. תנאי למתן היתר בניה בשטח תא שטח מס' 1 שבתכנית הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות של תאי שטח מס' 1 שבתכנית, לבין בעלי הזכויות בשטח חלקה 190 בגוש 30076 (מגרש מס' 2 שע"פ תכנית 3927), בדבר הסדרת מעבר משותף לכלי רכב בתחום חלקה 190 בגוש 30076 כאמור, לחניון התת קרקעי המוצע בתוכנית מק/2050 ד' זו, לרבות תכנון, ביצוע אחזקה וזכויות שימוש במעבר זה.
- מודגש בזאת כי המעבר לכלי רכב לחניון התת קרקעי כאמור יתוכנן יבוצע ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מנהלת הסעת המונים לגבי הגישה לחניון התת קרקעי המוצע בתוכנית.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מפגעים בתקופת הבנייה.
8. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות בתא שטח 1, שע"פ תכנית מס' מק/2050 ד' זו, לבין בעלי הזכויות בשטח חלקה 190 בגוש 30076, בדבר הסדרת מעבר משותף לכלי הרכב בתחום המגרשים והחלקה כאמור לחניון התת קרקעי המוצע בתכנית מס' 2050 ד' זו, לרבות תכנון, ביצוע, אחזקה וזכויות שימוש במעבר זה. מודגש בזאת כי המעבר לכלי רכב לחניון התת קרקעי כאמור, יתוכנן, יבוצע ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטחו ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם משפטי בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים בדבר תנאי הפעלתו של החניון התת קרקעי המוצע בתכנית זו ובדבר אחריות מגישי התכנית לגבי הבנייה מתחת לשטח המיועד לדרכים ולגבי תחזוקת השטח הבנוי כאמור.
10. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת התחייבות ממגישי התכנית לשפות בגין כל נזק שייגרם גם בתחום החניון שמתחת לדרכים – בזמן הבנייה ולאחריה, ובדבר התחייבותם שלא תהיה תביעה מצדם בגין כל נזק שייגרם להם בגין הדרכים והתשתיות אשר עוברות (ויעברו) מעל החניון המתוכנן.
11. במסגרת היתר הבניה תיבחן אפשרות לפיתוח המרפסת הרחבה הנוצרת בין המבנים כ"גג ירוק" מגונן עבור רווחת דיירי הבניין והתאמת המעבר אליה מחדר המדרגות המשותף.
- י"ג. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:
1. ראה סעיפים 9 י"ב ו-12 שבהוראות תכנית מס' 2050 ג'.
2. במידת הצורך יותר ריתום כבלי חשמלות למבנים שבתחום התכנית לטובת מערכת הסעת המונים.
- י"ד. חניה:
1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד.
- על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר לחינונים. ניתן להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן.
2. החניה תהיה על פי התקן המפורט בנספח מס' 2. פרטיו יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה לחניון, ע"י עיריית ירושלים.
- מודגש בזאת כי תקני החניה המאושרים בתוכנית מס' 2050 ג' – מבוטלים בזאת.
3. תכנון וביצוע החניה יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 יב ו-11א, שבהוראות תכנית מס'

2050 ג', ובכפוף להוראות תכנית מס' מק/2050ד' זו.	
---	--

שם ייעוד: יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת	4.2
שימושים	4.2.1
השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע כחול הם שטחים שיעודם יהא עפ"י תוכנית מאושרת מס' 2050ג' (מגרש מס' 2), ו-3927 (מגרש מס' 3) וההוראות שחלות עליהם הן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2050ג' ו-3927 בהתאמה וכן ההוראות הבאות.	א.
הוראות	4.2.2
השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים (במקבץ של 4 קווים כל פעם) הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר לרכב לטובת גישה לחניה שבתחום תא שטח מס' 1 שבתוכנית מק/2050ד' זו, ולטובת גישה לחניה שבתחום מגרש מס' 2 שעפ"י תוכנית 3927 בשטחים אלה תובטח גישה לציבור הרחב, ללא כל מגבלה, ותירשם על כך הערת אזהרה בסיפרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם. תכנון שטחים אלו, ביצועם ותחזוקתם יהיו, באחריות מגישי התוכנית ועל חשבונם, בכפוף לתנאי ההסכם כאמור בסעיף 4.1 י"ב 4 לעיל.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)														
			ימעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד								
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																		
מגורים מסחר (ותעסוקה)	1	3,213	מגורים	מגורים	12,534.557	מסחר 1,503	מסחר 37	משרדים 85	0	12	38.8*	22.4 (בבנין א')	68 (בבנין א')	100	920%	29,553(3)	13,055	1,503	1,636	13,359	3,575			
			מגורים	מגורים					0	1	5.5											מגורים 8,027	מגורים 1,514	מגורים 6,513
			מסחר	מסחר					1	1	5.5											מסחר 3,958	מסחר 1,514	מסחר 1,883
			משרדים	משרדים					0	10	34.55**											משרדים 5,048	משרדים 37	משרדים 1,883
			משרדים	משרדים				6	0	0														
סה"כ																								
יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת	2	362 (חלק)	כמאושר בתוכנית 2050 ג ו- 3927 בהתאמה																					

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- בתכנית מס' 2050 ג' אושרו 7,248 מ"ר עבור שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בהיתר בנייה מס' 2007/817.2 אושרה תוספת שטחים עבור חניה, בהתאם לדרישת רשות מוסמכת באופן שסה"כ שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הם 12,534.557 מ"ר, מתוכם 11,377.8 מ"ר עבור חנייה ו- 1,161.87 מ"ר עבור שטחי שירות אחרים.

* מעל גובה זה תותר קומה טכנית ממורכזת שגובהה מה 0.00 לא יעלה על 43 מ' למגורים

** מעל גובה זה תותר קומה טכנית ממורכזת שגובהה מה 0.00 לא יעלה על 36.7 מ' למגורים

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל 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 הערה

כל הוראות תכנית מס' 2050 ג', לרבות תנאים למתן היתרי בניה, הוראות למניעת מטרדים, הוראות בינוי ועיצוב וכד', שלא שונו במפרוש בתכנית מס' מק/2050 ד' זו, ממשיכות לחול.

6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה.

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

6.4 שילוט

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

6.5 חפירה:

תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.6 גדר/מבנה להריסה:

הגדר והמבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמשכחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.8 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.9 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 עבודות עפר

תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.

6.11 רשות העתיקות:

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בשלב הראשון ייבנו, בהינף אחד בלבד, בניין א' (בניין מגורים) וכל קומות החניון והמסחר שבבניינים א ו-ב, לא תותר בנייתם בשלבים. יותר מתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לקומות המסחר ולקומות החניון בטרם תושלם הבניה לבניין המגורים כאמור.	
2.	שלב שני יכלול את בניין המשרדים (בניין ב').	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.09.2013	ב. יאיר אוטו חן	ח"פ 513604694		ב. יאיר יזום ובניה בע"מ	מגיש התכנית
10.09.2013	פרויקט שרי ישראל ש"ר 54022338	ח"פ 510421787		אוטו חן בע"מ	
10.09.2013	ב. יאיר אוטו חן	ח"פ 513604694		ב. יאיר יזום ובניה בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10.09.2013	פרויקט שרי ישראל ש"ר 54022338	ח"פ 510421787		אוטו חן בע"מ	
10.09.2013	ב. יאיר אוטו חן	ח"פ 513604694		ב. יאיר יזום ובניה בע"מ	בעלי עניין בקרקע
10.09.2013	פרויקט שרי ישראל ש"ר 54022338	ח"פ 510421787		אוטו חן בע"מ	
10.09.2013	קופרשטוק אדריכלים בע"מ ח"פ 514318245	קופרשטוק אדריכלים בע"מ ח"פ 514318245	057875387	קופרשטוק ירון	עורך התכנית