

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מתאר מקומית מס' 4539 ב', מתחם בליליוס, תלפיות, ירושלים

א.	<p>תיאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה:</p> <p>תכנית זו נמצאת בתחומה של תכנית מס' 4539 א' (שבתוקף), בקטע שבין דרך בית לחם ורחוב התעשיה, תלפיות, ירושלים. במצב המאושר מותרת הקמת 176 יח"ד במבנים בגובה עד 12 קומות וכן מבנה מסחר לאורך רחוב התעשייה (להלן: המתחם המזרחי). בצד המערבי של רחוב התעשייה מותרים שטחים למשרדים ותעסוקה מעל מסחר (להלן: המתחם המערבי), ללא שינוי מהותי מהתכנית שבתוקף.</p> <p>תכנית זו באה לשפר את הבינוי בתכנית 4539 א', במתחם המזרחי: להגדיל את היקף השטחים הציבוריים הפתוחים ע"י הקטנת תכסית הבנייה ומספר המבנים, יצירת גן גדול במרכז האתר ולהגדיל את מספר יח"ד המותרות באמצעות הגבהת כל המבנים לגובה המירבי המותר (12 ק').</p> <p>בנוסף, באה תכנית זו להגדיר הנחיות והגבלות על אזור המוסכים הכלול בתכנית (תא שטח 700) וזאת לצורך מניעת יצירתם של מפגעים סביבתיים באזורי המגורים בתכנית.</p> <p>הערה: תכנית זו תואמת במלואה לתכנית מס' מק/4539 ג' שבתוקף ואשר חלה על החלק המזרחי של המתחם המזרחי.</p>
ב.	<p>רקע תכנוני ותאום מוקדם:</p> <p>התכנית מתואמת עם האגף לתכנון העיר בעיריית ירושלים ועם לשכת התכנון המחוזית, לרבות הבינוי המוצע וההפרשות הנדרשות לצרכי ציבור, אשר חושבו לפי המפתח הבא:</p> <p>(1) שטח ציבורי פתוח: לפי כ-5 מ"ר לנפש.</p> <p>(2) שטח למבני ציבור: 1 דונם (עבור גן ילדים, 2 כתות), ומעליו שטח נוסף לשימוש ציבור ותרבות.</p> <p>(3) כ-20% מהדירות תהיינה קטנות (3 ח').</p> <p>(4) החנייה כולה תהיה תת קרקעית בשני מרתפים.</p>
ג.	<p>הבנייה הקיימת בפועל: השטח היה עד לאחרונה אזור מלאכה ומוסכים, כיום ללא שימוש. יש בו מספר מבנים המיועדים להריסה.</p>
ד.	<p>עקרונות התכנון:</p> <p>(1) הגדלת כמות יח"ד במתחם המזרחי (מ-176 יח"ד ל-352 יח"ד) אך תוך הקטנת מספר הבניינים וכן צמצום ניכר של התכסית הבנוייה, באופן שמתקבלים שטחים פתוחים גדולים בין המבנים לרווחת הדיירים.</p> <p>(2) אין שינוי בגובה הבנייה כלפי דרך בית לחם (12 ק') ביחס לתב"ע 4539 א' שבתוקף.</p>
ה.	<p>תכנית זו לא נועדה להכשיר עבירות בנייה כלשהן.</p>
	<p>עורך התכנית: עמי שנער, אמיר מן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רחוב יגאל אלון 67, תל אביב, טלפון 03-562-1117.</p>

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית מספר התוכנית	מתחם בליוס, תלפיות, ירושלים ב' 4539
	1.2 שטח התוכנית	43.467 דונם
	1.3 מהדורות	שלב לתוקף
		מספר מהדורה בשלב 26
		תאריך עדכון המהדורה 06.04.14
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מתאר מקומית
		כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		לא רלבנטי לפי סעיף בחוק
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220500
קואורדינטה Y 628250

1.5.2 תיאור מקום

אזור המלאכה,
תלפיות, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה ירושלים

יישוב ירושלים
שכונה א.ת. תלפיות

רחוב דרך בית לחם, רח' התעשייה עד רחוב האומן

מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30129	מוסדר	חלק מהגוש	37,21 - 50,48 - 60,59,52	58,57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4539 א'	41 - 42, 51 - 56, 74 - 77, 90 - 92, 31 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4539 א'	שינוי	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4539 א' למעט הוראות עבור תא שטח 700	5076	21.5.2002
מק/4539 ג'	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/4539 ג'		19/5/2011
62	שינוי	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 למעט הוראות עבור תא שטח 700	687	16/7/1959
5166/ב' (תקן חניה)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.		27.1.2010

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית המאושרת, יקבע האמור בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך/ שם התכנית
	ו. מחוזית	אמיר מן-עמי שניער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	6.4.14	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית		24.7.13	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית		24.7.13	1	ל"ר	1: 500	מחייב חלקית*	נספח מס' 1: נספח בינוי
	ו. מחוזית	אייל קראוס הנדסת תנועה בע"מ	24.7.13	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח מס' 2: נספח תנועה
	ו. מחוזית	פיט לדרר	24.7.13	1	ל"ר	1: 250	מחייב חלקית*	נספח מס' 3: נספח פיתוח
	ו. מחוזית	יהושע פפיש	24.7.13	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח מס' 4: נספח ביוב/ניקוז
	ו. מחוזית	שמעון ורזגר	24.7.13	1	-	1: 500	מחייב	נספח מס' 5: נספח איחוד וחלוקה
	ו. מחוזית	טופצייק אלון	24.7.13	ל"ר	20	ל"ר	מנחה	נספח מס' 6 – נספח סביבתי
	ו. מחוזית	טופצייק אלון	24.7.13	1	ל"ר	ל"ר	מחייב	נספח מס' 7 – תרשים הוראות והגבלות סביבתיות

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.

* הנספחים מחייבים לענין גובה הבנייה, מפלסי הפיתוח, מס' קומות, קוי בניין, מס' יח"ד, וסימון זיקת הנאה לכלי רכב.

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

1.8.1 מגיש ויוזם התכנית										
מגיש ויוזם התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
		עודד ברוך (בשם הבעלים)	5485628		אבוטס פרפרטיס ל.ט.ד. פלפלוך סנטר בע"מ תרוה מימון וכספים בע"מ מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	חברה זרה 41957	ארלוורוב 111 ת"א הנביאים 17, ירושלים	02-6250281	02-6259052	
						51-134867-4 51-086287-3 51-051359-1		כורש 10 ירושלים	02-6214444	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
		עודד ברוך (בשם הבעלים)	5485628		אבוטס פרפרטיס ל.ט.ד. פלפלוך סנטר בע"מ תרוה מימון וכספים בע"מ מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	חברה זרה 41957	ארלוורוב 111 ת"א הנביאים 17, ירושלים	02-6250281	02-6259052	
						51-134867-4 51-086287-3 51-051359-1		כורש 10 ירושלים	02-6214444	
					עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1, ירושלים			

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

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	עמי שנער	51205417	23076	אמיר מן-עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		יגאל אלון 67 ת"א	03-5621117	03-5620091	office@mann-shinar.com
	מהנדס	אייל קראוס		88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים		הרטום 14 ירושלים	02-5328814	02-5400433	ek_roads@netvision.net.il
	מודד	שמעון ורזגר			מדבא - מדידות והנדסה בע"מ		הברזל 3, ת"א	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
	אדריכל נוף	פיט לדרר	012663670	14803	פיט לדרר אדריכלות נוף		יותם 23 חיפה	04-8266386	04-8256979	petewl@netvision.net.il
	מהנדס	יהושע פמיש			פמיש א. ושות' מהנדסים יועצים בע"מ		ברנדיס 5, ת"א	03-6041125	03-6049672	papish@papish.co.il
	מהנדס סביבה	טופציק אלון	033435868		אגוטי איכות סביבה		המלאכה 7 א.ת. הרטוב א'	02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il

08/04/2014

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
לי"ר	-
לי"ר	-

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**

הקמת מתחם מגורים חדש בין דרך בית לחם ורחוב התעשייה, הכולל הקמת מבני מגורים סביב גן ציבורי נרחב, מבנה ציבורי ושימושי תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א.	שינוי ייעוד קרקע בתחום התכנית: מאזור מגורים 2 מיוחד, אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, אזור לשימושים מעורבים, שטח לבנייני ציבור מעל מסחר, שטח פתוח ציבורי מעל מסחר ודרכים, לאזור מגורים ד', מגורים ומסחר, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
ב.	קביעת התכליות והוראות הבניה לכל ייעוד קרקע.
ג.	קביעת הוראות בגין קווי בניין
ד.	קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
ה.	הגדלת כמות יחיד למגורים מ - 176 יחיד ל - 352 יחיד.
ו.	קביעת שטחי הבניה לסך 108,228 מ"ר מתוכם 49,552 מ"ר שטח עיקרי, ו- 19,716 מ"ר שירות מעל הקרקע, ועוד 39,960 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.
ז.	קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי וסטיו.
ח.	קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
ט.	קביעת הוראות בגין הריסה.
י.	קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע והוצאת היתרי בניה.
יא.	קביעת הוראות והגבלות למניעת מפגעים סביבתיים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (1)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
(1) מצב מאושר עפ"י תב"ע.	352		+176	176	מסי יחיד	מגורים
	31,832 (2)		+11,612 (2)	20,220	מ"ר עיקרי	
למעט תא שטח 204	1,450		-2,812	4,262	מ"ר עיקרי	מסחר
	15,120		-	15,120	מ"ר עיקרי	תעסוקה (מסחר ומשרדים)
	1150		-71	1,221	מ"ר עיקרי	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטאטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
סטי	דרך לביטול	זיקת הנאה למעבר רגלי	הריסה		
	101,100	100,101	101,100	101,100	מגורים ד'
201,203			203,201	203,201	מגורים ומסחר
204		204	204	204	מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
202			202	202	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	301,300		301,300	301,300	שטח ציבורי פתוח
			51,602	51,602	דרך מאושרת
				700	תעשייה (ח' 21)

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 (לפי תביע 4539 א' ותביע 4539 ב')		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
		מגורים ד'	19.4	8,470	מגורים ד'	
22.9	9,985	מגורים ד'	9	3,937	מגורים 2 מיוחד	
12.2	5,377	מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	12.3	5,377	אזור לשימושים מעורבים	
4.1	1,095	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5.6	2,442	בנייני ציבור מעל מסחר	
8.7	3,703	מגורים ומסחר	4.1	1,820	שטח פתוח ציבורי מעל מסחר	
14.4	6,262	שטח ציבורי פתוח	5.2	2,296	שטח פתוח ציבורי	
7.3	3,232	דרך מאושרת	12.2	5,312	דרך מאושרת	
31.7	13,813	תעשייה	31.7	13,813	תעשייה	
100.00	43,467	סה"כ	100.00	43,467	סה"כ	

הערה: חישובי השטחים מבוססים על נספח איחוד וחלוקה מיום 29.5.12 בעריכת מודד התכנית.

08/04/2014

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד' (תאי שטח מס' 100, 101)	
4.1.1 שימושים	
א.	מגורים.
ב.	שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדרי עגלות, שטחים טכניים, מחסני דיירים, חנייה וכו'.
4.1.2 הוראות	
א.	עיצוב קומת הכניסה: קומת הכניסה של מבני המגורים תהייה בגובה של עד 4 מ'.
ב.	מרחק בין המבנים: המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 12 מ'.
ג.	יח"ד: (1) תמהיל יח"ד יכלול 20% דירות עד 95 מ"ר מירבי.
ד.	קווי בניין: (1) קו הבניין התת קרקעי הינו עבור חניה ומחסנים בתת הקרקע במלואם בלבד. (2) לא תותר קומת חניה בקו בניין זה במידה ואינה בתת הקרקע במלואה.
ה.	חומרי גמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יחופו באבן טבעית, מלבנית ומסותתת בנדבכים אופקיים. יותר שילוב של קירות זכוכית/קיר מסך מאלומיניום וזכוכית, וכן אלמנטים ממתכת כגון מסתורי כביסה, מעקות פרגולות, קורות דקורטיביות וכו, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו.	פיתוח נופי: (1) גגות החניה התת קרקעיות יהיו מרוצפים בחלקם ומשולבים עם ערוגות גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, פרגולות וכו'. (2) קירות תמך וגדרות: קירות הפרדה בין שצ"פ לשטחים אחרים, ובין חצר צמודה לדירות לבין יתר שטח החצר המשותפת, יהיו ע"י גדר בגובה 1.2 מ' לכל היותר. קירות תמך לא יעלו בגובהם על כ-2 מ'. המרחק בין קירות תמך סמוכים לא יפחת מכ-1.5 מ' לצורך שתילת צמחייה.
ז.	דירות גן: מפלסי הגנים הצמודים לדירות הגן שבקומות הקרקע יותאמו למפלסים של הדרך/ השצ"פ הגובלים כך שמפלס הגינה לא יעלה על כ-1.5 מ' ממפלס הרחוב, עפ"י נספחי הבינוי והפיתוח ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ח.	חניה במרתפים: מותר מעבר לדיירי המבנים שבתאי השטח הגובלים השונים שמעל אותו מרתף, כמתואר עקרונית בנספח הבינוי, ובהתאם לסעיף י"ב "זיקת מעבר לכלי רכב" להלן.
ט.	מחסני דיירים: (1) מותרת הקמת מחסנים לשימוש הדיירים בקומות תת קרקעיות בלבד, (2) שטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד. כל מחסן יוצמד ליחידת דוור בבניין. (3) למרות האמור לעיל במבנים המותרים עפ"י תב"ע מק/ 4539 ג שבתוקף יותרו מחסנים בגודל עד 12 מ"ר.
י.	מתקנים בבניין: מתקנים כגון קולטי שמש, חדרי מכונות על הגג וכו' יוסתרו במלואם מאחורי מעקות בנויים בגובה מתאים, בתאום עם מהנדס בעיר או מי מטעמו.
יא.	זיקת הנאה למעבר רגלי: (1) השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. (2) שטח זה יפותח כמעבר רגלי עבור גישה לשצ"פ על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. (3) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.
יב.	זיקת מעבר לכלי רכב: השטח המסומן בנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב במפלסים 1-, 2- מיועד למעבר לחניה לדיירי המגרשים הגובלים כגון: 100 ו- 201 וכן 101, 202 ו- 203. להבטחת האמור לעיל

<p>תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>(1) שטח זה יפותח כמעבר כלי רכב לתאי השטח הני"ל במפלסי החניה בלבד כמצויין בנספח הבנוי על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכתלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>(2) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
--

4.2 מגורים ומסחר (תאי שטח 201, 203)	
4.2.1 שימושים	
א. מגורים.	
ב. בקומת קרקע: מסחר קמעונאי – שכונתי.	
4.2.2 הוראות	
א. במבנים אלו יחולו כל ההוראות שבייעוד מגורים ד' לעיל, סעיפים 4.1.2 א'-ט' ובנוסף:	
ב. סטיו (קולונדה):	
(1) השטח המסומן בתשריט כסטיו הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי בחזיתות שלאורך רחוב התעשייה והינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
(2) שטח זה יפותח כקולונדה בעלת זיקת הנאה למעבר רגלי הפתוחה לציבור בכל עת. על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכתלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.	
(3) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.	
(4) הקולונדה (מעבר מקורה להולכי רגל) תהיה ברוחב של 3.5 מ' מינימום.	
(5) פרטי הקולונדה לרבות מידות וצורת העמודים והקירות, שילוט, תאורה וכו', יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה למגרשים באזור זה. יותר חיפוי של העמודים בקולונדה באלומיניום וחיפוי הקירות מעל בזכוכית, אלומיניום וכיוצ"ב.	
(6) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.	
(7) בשטח הקולונדה לא תותר הצבה והפעלה של רמקולים, מערכות להגברת קול ו/או מערכות מיזוג אוויר	
ג. מתקנים בבניין:	
(1) מתקנים כגון קולטי שמש, חדרי מכונות על הגג וכו' יוסתרו במלואם מאחורי מעקות בנויים בגובה מתאים, בתאום עם מהנדס בעיר או מי מתאמו.	
(2) מתקני מיזוג אוויר לטובת המסחר ימוקמו יותקנו כך שלא יגרמו להפרעה לבנייני המגורים שמעל.	
ד. חניה: להחניה לשימושי המסחר בתאי שטח 201-203, תהיה במרתפים במגרש מסי 204 בלבד (תוך ניצול הטופוגרפיה). הגישה למרתף חניה זה תהיה מרח' התעשייה ודרך מסי 83 (בתבי"ע 4539 א') (חלקה 55), הכל בהתאם לאישור אגף התנועה בעיריית ירושלים.	
במידה ותא שטח 204 טרם נבנה, יש למקם חניות למסחר של תאי שטח 201-203 בתא שטח 204.	
ה. מרתף החניה: בנוסף למקומות החניה יותר במרתף החניה הני"ל גם מיקום שטחי שירות שונים הנדרשים למסחר כגון פריקה וטעינה, אשפה, שטחים טכניים ומרחבים מוגנים וכן מבואות כניסה לשימושים שיבנו שמעל המסחר.	
ז. חזית חמישית: גג מבני המסחר (בחלקו שאינו מתחת למבנה מגורים) יטופל כחזית חמישית (גג ירוק).	
ח. זיקת הנאה להולכי רגל: השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח	

<p>(1) שטח זה יפותח ויגונן כשטח פתוח לציבור כהמשך רציף של השצ"פ שבתא שטח 300 על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>(2) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	
<p>זיקת מעבר לכלי רכב:</p> <p>(1) השטח המסומן בנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב מיועד למעבר לחניה לדיירי המגרשים הגובלים: 101, 202 ו- 203. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>(2) שטח זה יפותח כמעבר כלי רכב לתאי השטח הנ"ל במפלסי החניה בלבד כמצויין בנספח הבנוי, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	ט.

<p>4.3 מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 204 – מתחם מערבי)</p>	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1
<p>תעסוקה, משרדים</p>	א.
<p>בקומת קרקע: מסחר קמעונאי – שכונתי</p>	ב.
<p>שימושי קהילה, רווחה ותרבות.</p>	ג.
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>קולונדה:</p>	א.
<p>ע"פ הוראות בסעיף 4.2.2 ב- "סטיו (קולונדה)" לעיל.</p>	
<p>חומרי גמר: קירותיהם החיצוניים של הבניינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יחופו באבן טבעית, מלבנית ומסותתת בנדבכים אופקיים. יותר שילוב של קירות זכוכית/קיר מסך אלומיניום וזכוכית, וכן אלמנטים ממתכת, מעקות פרגולות, קורות דקורטיביות וכו', בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ב.
<p>מתקנים בבניין:</p>	ג.
<p>(1) מתקנים כגון חדרי מכונות על הגג וכו' יוסתרו במלואם מאחורי מעקות בנויים בגובה מתאים, בתאום עם מהנדס בעיר או מי מתאמו.</p> <p>(2) מתקני מיזוג אוויר לטובת המסחר יותקנו כך שלא יגרמו להפרעה למשרדים שמעל.</p>	
<p>חניה: החניה במגרש זה מיועדת גם לשימושי המסחר במגרשים 201-203. החניה תהיה במרתפים במגרש זה בלבד (תוך ניצול הטופוגרפיה).</p> <p>הגישה למרתף חניה זה תהיה מרח' התעשייה ודרך מס' 83 (בתב"ע 4539 א') (חלקה 55), הכל בהתאם לאישור אנף התנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>מיקום פתחי האורור המאולץ יהיה במיקום הגבוה ביותר האפשרי. המיקום יקבע לאחר תיאום מראש וקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה טרם התכנון המפורט.</p>	ד.
<p>מרתף החניה: בנוסף למקומות החניה במרתף החניה הנ"ל ישמש גם עבור מיקום שטחי שירות שונים הנדרשים למסחר כגון פריקה וטעינה, אשפה, שטחים טכניים ומרחבים מוגנים. לא תותר פעילות של פריקה וטעינה מסחרית ואצירת אשפה מרכזית ברחובות הסמוכים לתכנית.</p>	ה.
<p>קווי בניין:</p>	ו.
<p>"קו בנין תחתי" – מציין את תחום המרתף לחניה ולמחסנים בתת הקרקע במלואה (בכל תחום המגרש).</p>	
<p>מרווחים:</p>	ז.
<p>מרווח בין מבנים מעל לקומת המסחר יהיה 8 מ' מינימום.</p>	
<p>שימושי קהילה, רווחה ותרבות:</p>	ח.
<p>(1) במבנה ימוקם שטח בנוי בהיקף שלא יפחת מ- 300 מ"ר המיועד לשימושי קהילה, רווחה ותרבות בהתאם למסומן סכימתי בנספח הבינוי.</p> <p>(2) השטח ימוקם, בתיאום עם מהנדס העיר, בקומה שמעל קומת המסחר, זאת במסגרת הבקשה להיתר בנייה למבנה זה.</p> <p>(3) בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד, והוא מיועד להפקעה ע"י עיריית ירושלים.</p>	

<p>ט.</p>	<p>שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>(1) השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח</p> <p>(2) שטח זה יפותח כשטח פתוח לציבור המחבר בין השצ"פ המרכזי והדרך בחלקה 55 גוש 30129, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח</p> <p>(3) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>(4) אזור זה יהווה חיבור רגלי המחבר בין דרך בית לחם, השצ"פ בתא שטח 300, רח' התעשייה ועד והדרך בחלקה 55 גוש 30129</p>
<p>י.</p>	<p>שימושי התעסוקה לא יהווה הפרעה למוסדות ציבור ושימושי מגורים סמוכים. לפיכך, ככלל תיאסר הפעלתם של תעסוקה ו/או שימושי מסחר המהווים פוטנציאל ליצירת מפגעים ומטרדים סביבתיים. במקרים מיוחדים ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף לתיאום מראש וקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בהתבסס על הגשת נספח סביבתי/פרשה טכנית ולקביעת מיקום פתחי פליטת האוויר מבית העסק האמצעים הנדרשים למניעת המפגע הפוטנציאלי.</p>

<p>4.4</p>	<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 202)</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א.</p>	<p>במפלס הגן המרכזי (שצ"פ מס' 300 הגובל): גן ילדים (2 כיתות) ושטח לשימושי קהילה, רווחה ותרבות.</p>
<p>ב.</p>	<p>מסחר קמעונאי – שכונתי, במפלס רחוב התעשייה הגובל ממערב.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א.</p>	<p>קולונדה במפלס הרחוב: ע"פ הוראות בסעיף 4.2.2 ב' - "סטיו (קולונדה)" לעיל.</p>
<p>ב.</p>	<p>מתקנים בבניין:</p>
<p>א.</p>	<p>(1) מתקנים כגון קולטי שמש, חדרי מכונות על הגג וכו' יוסתרו במלואם מאחורי מעקות בנויים בגובה מתאים, בתאום עם מהנדס בעיר או מי מתאמו.</p> <p>(2) מתקני מיוזג אויר לטובת המסחר ימוקמו יותקנו כך שלא יגרמו להפרעה לבנייני המגורים שמעל.</p>
<p>ג.</p>	<p>הכניסה הראשית למבנה הציבורי תהיה מהשטח הציבורי הפתוח (תא שטח מס' 300), בנפרד מהכניסה לשטח המסחרי שמתחת למבנה זה.</p>
<p>ד.</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור:</p>
<p>א.</p>	<p>(1) מעל קומת המסחר, ימוקם מבנה ציבורי עבור 2 כיתות גן בשטח כ-300 מ"ר ומעליו יתר השטח המצויין בטבלה שבסעיף 5 להלן, ובהתאם למסומן עקרונית בנספח הבינוי, עבור שימושי קהילה, רווחה ותרבות.</p> <p>(2) שטח זה ימוקם, בתיאום עם מהנדס העיר, בבניין שמעל קומת המסחר, זאת במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>(3) בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה יועבר לבעלות עיריית ירושלים בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה שלהלן</p>
<p>ה.</p>	<p>שימושי המסחר לא יהווה הפרעה למוסדות ציבור ושימושי מגורים סמוכים. לפיכך, ככלל תיאסר הפעלתם של בתי אוכל ו/או שימושי מסחר אחרים המהווים פוטנציאל ליצירת מפגעים ומטרדים סביבתיים. במקרים מיוחדים ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף לתיאום מראש וקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בהתבסס על הגשת נספח סביבתי/פרשה טכנית ולקביעת מיקום פתחי פליטת האוויר מבית העסק האמצעים הנדרשים למניעת המפגע הפוטנציאלי.</p>

4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	שטח פתוח ומגוון לרווחת הציבור, שביל הולכי רגל וכו'.
4.5.2	הוראות
א.	בשטח זה לא תותר כל בניה במפלס הקרקע למעט ריהוט רחוב, פרגולות, קירות תמך ופיתוח, מתקנים טכניים וגישה לרכב חרום ופינוי אשפה.
ב.	לא תותר חנייה למגורים ו/או למסחר מתחת לשטח זה.
ג.	תותר כניסת רכבי חרום/כיבוי אש.
ד.	קירות תמך וגדרות: קירות הפרדה בין שצ"פ לשטחים אחרים, ובין חצר צמודה לדירות לבין יתר שטח החצר המשותפת, יהיו ע"י קירות אבן בנוייה בגובה 1.2 מ' לכל היותר, לא כולל גדר קלה. קירות תמך לא יעלו בגובהם על 2 מ', לא כולל מעקה קל. המרחק בין קירות תמך סמוכים לא יפחת מכ-1.5 מ' לצורך שתילת צמחייה.

4.6 תעשייה (תא שטח 700)	
4.6.1	שימושים
א.	בשטח חלקה זו יותרו שימושי תעשייה ומלאכה כגון הפעלת מוסכים, מסגריות, מרכזים לוגיסטים וכד'.
4.6.2	הוראות ומגבלות סביבתיות
א.	הנחיות סביבתיות: בתא שטח 700 תיאסר פעולתם של עסקים אשר פעולתם מהווה פוטנציאל ליצירתם של מפגעים סביבתיים במתחמי המגורים הסמוכים כגון תעשייה כבדה, תעשייה כימית וכד'. בתא השטח תותר פעילות בתי מלאכה, מוסכים, תעשייה קלה וכד' תוך כדי עמידה בכלל הנחיות והמגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.14 "הנחיות והגבלות סביבתיות".
ב.	גובה בנייה, תכנית, מספר קומות וכיוצ"ב: ללא שינוי מתכניות תקפות.

4.7 דרך מאושרת	
א.	כללי: דרך – כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל. תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
ב.	לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.
ג.	ביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיף 6.1 א' לעיל.
ד.	מודגש בזאת כי הבניינים המיועדים להריסה כמסומן בתשריט, ושנמצאים בתחום דרכים ציבוריות יפונו וייהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום המגרשים הגובלים המיועדים לבנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר (2)				תכסית תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)								
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מ"ר	קדמי	צדדי-ספאלי	צדדי-ימני	אחורי						
			עיקרי	שרות												שרות	עיקרי	שרות (5)			
מגורים ד'	100	5,305	12,445	4,488	-	10,000	507	25	40.5	2	12	12	12	12							
	101	4,680	12,445	4,488	-	9,550	565	27	40.5	2	12	12	12	12							
מגורים ומסחר	201	2,134	3,471 (מגורים) 670 (מסחר)	1,496 (מגורים) 760 (מסחר)	-	4,280	500	19	40.5	2	12	12	12	12							
	203	1,569	3,471 (מגורים) 410 (מסחר)	1,496 (מגורים) 370 (מסחר)	-	3,150	557	29	40.5	2	12	12	12	12							
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202	1,095	370 (מסחר) 850 (שב"צ)	320 (מסחר) 250 (שב"צ)	-	2,180	-	-	13.5 (ע"פ נספח הבינוי)	2	3	1	-	-							
סה"כ מתחם מזרחי		14,783	31,832 (מגורים) 1,450 (מסחר) 850 (שב"צ)	11,968 (מגורים) 1,450 (מסחר) 250 (שב"צ)	-	29,160	520	23.8	-	-	-	-	-	-							
מסחר ותעסוקה – ומבנים ומוסדות ציבור	204	5,377	15,120 (מסחר) ותעסוקה (מ"ר) 300 (לצרכי ציבור)	6,048	-	10,800	592	-	30.5	2	6	-	-	-							
תעשייה	700	13,813																			
בהתאם לתכניות תקפות																					

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות מרחבים מוגנים.

הערות (מספר הערה ראה בטבלה):

- (1) מס' הקומות לא כולל את קומת המסחר ומרתפי החנייה הצמודים לה, שלאורך רחוב התעשייה.
- (2) כללי: שטחי הבניה למגורים (עיקרי+שירות מעל הקרקע) חושבו עפ"י: 320% של 13.688 דונם = 43,800 מ"ר
- (3) גובה מבנה מירבי, (מפלסים אבסולוטים כפי המצויין בנספח הבינוי): מעבר לגובה המצויין בטבלה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות, מאגר מים וחדר מעלית, על פי נספח הבינוי.
- (4) מס' הקומות למגורים לא יעלה על 12 קומות בכל חתך, למעט קומה טכנית ואו קומת כניסה נוספת בהתאם לטופוגרפיה.
- (5) שטחי השירות מתחת לקרקע המיועדים לחניה, למחסנים ולטכני יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בנייה:**

להלן התנאים למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית:

<p>א. תכנון מערכת הדרכים:</p> <p>1. הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית על רקע תכנית מדידה מעודכנת לאותה עת לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.</p> <p>2. התכנון המפורט יכלול בין היתר, תנוחת הכבישים, מפלסי בינוי ופיתוח בהם ובשטחים הגובלים בהם, חתכי אורך וחתכי רוחב, הכל כדרישת אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.</p>
<p>ב. תכנון החניה:</p> <p>1. הגשת תכנון מפורט של החניה הפרטית שבתחום התוכנית ושל החניה הציבורית שבתחום הדרך הציבורית המצרנית לו, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>2. לא ינתן טופס 4 לבניין אלא לאחר ביצוע בפועל של כביש הגישה למגרש הבנייה בשלמותו ולאחר התקנת מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן, באישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה עבור מסחר בתאי שטח 201-203 יהיה הסדרת מקומות חניה זמניים/ קבועים בתא שטח 204.</p>
<p>ג. תכנון תשתיות מים וביוב: הגשת תכנון מפורט של רשת המים והביוב בתחומה, לאישור אגף המים והביוב – אין כזה אגף בעירייה הכוונה כנראה לחברת הגיחון. ביצוע רשת המים העירונית יהא ע"י עיריית ירושלים על חשבון אגרות פיתוח רשת מים – מחייב בדיקה מול גורמי העיריה המוסמכים.</p>
<p>ד. תיאום עם חברת חשמל: בדבר הקמת מבני שנאים/חדרי מיתוג בשטח המגרש, העתקת תשתיות קיימות (חדרי שנאים, כבלי חשמל וכדומה) במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, באישור חברת החשמל, וראה סעיף 6.8 "תחנת שנאים" – 6.9 "הוראות בנושא חשמל" להלן.</p>
<p>ה. תכנית פיתוח:</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה קביעת שלביות ביצוע לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(2) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הרלבנטי לכל שלב בנייה בהתאם לשלביות שתקבע ואישורה באגף שפע.</p> <p>(3) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>(4) הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>(5) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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.</p> <p>(6) כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
<p>ו. עיצוב אדריכלי: הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
<p>ז. תיאום אגף התברואה: תיאום עם אגף ותברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למחלקה לאיכות הסביבה ולאגף התברואה והחלטותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>

ח.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ט.	בניינים להריסה: לא ינתן היתר בנייה בשטח המגרש אלא לאחר פינוי והריסת הבניינים/הבניין המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו בתחומה ובתחום השטחים המיועדים לצרכי הציבור המצרניים לו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש המיועד לבנייה, כאמור.
י.	תיאום עם המח' לשרותי כבאות: תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בנושאים הבאים: 1. במגרשי המגורים – תכנון וביצוע רחבות מילוט לרכב כבאות והצלה. 2. במגרשי המסחר – תכנון וביצוע מערכות כיבוי אש אוטומטיות ויישום הוראות הבטיחות. 3. בכל המגרשים המיועדים לבנייה – תכנון וביצוע הידרנטיים חיצוניים. 4. תכנון וביצוע דרכי גישה לרכב כבאות והצלה וקבלת אישור על היתר הבנייה.
יא.	אישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע סקר זיהום קרקע בהתאם לסעיף 6.13.
יב.	נטיעת עצים: תנאי למתן היתרי בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונו.
יג.	קבלת אישורי יועץ נגישות.
תנאים למתן היתר ליח"ד חדשות (מעבר ל-174 יח"ד המותרות ע"פ תכנית מק/4539 ג):	
יד.	התחלת עבודות סלילת מעגל התנועה והמשך רח' התעשייה.
טו.	מתן היתר בניה עבור מבני הציבור בתא שטח 202
טז.	השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים בתאי שטח 202 יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. רישום השטח על שם עריית י"ם יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
יז.	בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, אישור היתר בניה ליח"ד חדשות יותנה בתנאים המצטברים הבאים: 1. יישום כלל הוראותיה הסביבתיות של התכנית המופרטות בסעיף 6.14 "הנחיות והגבלות סביבתיות". 2. הקמתה של מנהלת פיקוח סביבתית אשר תעקוב, תנטר ותדווח לרשויות תקופתית ועל פי דרישה אודות יישום של הוראותיה הסביבתיות של התכנית. הפעלתה של המנהלת במשך 6 חודשים לפחות, מועד תחילת הפעלת המנהלת יתואם אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 3. קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ליעילות פעילותה של המנהלת ולצמצום פוטנציאל השפעתו הסביבתית של תא שטח 700 לערך קביל ולכל הפחות עמידה בהוראות סעיף 6.14 "הנחיות והגבלות סביבתיות".
להלן התנאים למתן היתר בתא שטח 204:	
יח.	קבלת היתר בניה לבניית 300 מ"ר לשימושי קהילה, רווחה ותרבות.
יט.	השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים בתאי שטח 204 יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. רישום השטח על שם עריית י"ם יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
כ.	תנאי להיתר בניה בתא שטח 700 (חלקה 21): (1) תנאי לקבלת היתר בנייה ו/או רשיון עסק בשטח זה יהיה הגשתו של נספח סביבתי על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו (לאחר קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה) בתנאי ההיתר/רשיון העסק. בכל מקרה, רשאית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להחמיר/להקל את תנאי היתר הבניה/רשיון העסק ללא קשר למסקנותיו של הנספח הסביבתי ובתנאי שהדבר יתואם אל מול עורך הנספח הסביבתי. (2) לאור קרבתם של העסקים בתא שטח זה למגורים, תהיה המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים רשאית להחמיר בדרישותיה בתנאי היתר בניה/רשיון עסק במתחם, אל מעבר לערכים מקובלים עבור אזורי תעשייה. דוגמא לתנאים אלו הנה עמידה בתנאים סביבתיים כגון ביצוע בדיקות פליטה בתדירות גבוהה, ביצוע ניטור סביבתי באזור המגורים, קביעת תקני פליטה הנמוכים במידה ניכרת מהמקובל בהתאם למסמך ה-TA-LUFT וכד', קביעת רמות רעש מותרות במתחם וכד'. (3) על המסמך הסביבתי לכלול התייחסות למרחק הפרדה הנדרש בין מחזיקי חומ"ס לרצפטורים ציבוריים, כמוגדר בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה מיוני 2012 המעודכן מעת לעת.

6.2 תנאי למתן טופס איכלוס:	
א.	תנאי למתן טופס איכלוס לכל מבנה: השלמה בפועל של עבודות הפיתוח ע"פ השלבויות שנקבעה (כתנאי למתן היתר), לשביעות רצון אגף שפ"ע.
ב.	תנאי למתן טופס איכלוס ראשון (שמעבר ליחיד המותרות בתכנית מק/4539 ג'): 1. סיום העבודות להקמת מעגל התנועה שבהמשך רח' התעשייה, 2. הסדרה של הדרך שבין שני המתחמים, לשביעות רצון אגף תושבי"ה ומהנדס העיר או מי מטעמו. 3. שיקום המדרכה/אזורי הגינון הנושקות לדרך בית לחם. 4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין פעילות מנהלת הפיקוח הסביבתי, יישום בפועל של תפקידיה וצמצום פוטנציאל המפגעים והמטרדים הסביבתיים של העסקים הפועלים בתא שטח 700.
ג.	תנאי למתן טופס איכלוס ראשון לתאי שטח 201, 203: קבלת טופס 4 למבנה הציבור בתא שטח 202 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	תנאי למתן טופס איכלוס לתא שטח 204 (לקומות שמעל המסחר): קבלת טופס 4 לשטח של 300 מ"ר המיועד לשימושי קהילה, רווחה ותרבות.

6.3 פסולת בנין:	
א.	פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, התש"ל – 1970).
6.4 קולטי שמש על הגג:	
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.5 סטייה ניכרת:	
א.	גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	מס' הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	מרחק מינמלי בין בנינים לא יפחת מ 12 מ' וכל צימצום המרחק יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ד.	קוי הבנין המפורטים בתשריט ובהוראות התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	לפחות 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 95 מ"ר מירבי. שינוי הוראה זו יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
ו.	סטייה מהוראות הסעיף המורה על שלבויות ביצוע (סעיף 7.1 "שלבי ביצוע") תהא סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז.	סטייה מהוראות סעיף- 6.14 "הנחיות והגבלות סביבתית" הינו מחייב וכל סטייה מהוראות הכתובות בו יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.6 תשתיות:	
א.	(1) עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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, יבוצעו ע"י עיריית ירושלים תמורת אגרות, במסגרת חוקי העזר העירוניים – מחייב בדיקה ואישור הוראה זו עם הגורמים המוסמכים בעירייה. (2) מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו על חשבונם בלבד עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם המצויים ו/או המתוכננים בתחומי המגרשים המיועדים לבנייה בהתאם לתכנית זו ובתהאם להוראות העירייה.

<p>(3) כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>(4) להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה ביצע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>(5) תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(6) השטח המסומן כ"דרך לביטול" מיועד לביטול דרך.</p>
--

6.7 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

א.	בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
----	--

6.8 תחנת שנאים:

א.	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. שנאי ימוקם בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.
----	---

6.9 הוראות בנושא חשמל:

א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
----	---

ב. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א.	2.00 מ'	2.25 מ'
ב.	1.50 מ'	1.75 מ'
ג.	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
ד.	-	20.00 מ'
ה.	-	35.00 מ'

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל קווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המצבע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שנתינה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני העניין.

6.10 איחוד וחלוקה:	
א.	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
ב.	מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ה.	השימוש בשטח שיועבר לידי עריית ירושלים בתאי שטח 202, 204 יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. רישום השטח על שם עריית י"ם יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
6.11 היטל השבחה:	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותו שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.12 חברת אחזקה ומינהלת פיקוח סביבתית:	
א.	בעלי הזכויות במקרקעין יקימו חברת אחזקה לצורך טיפול ואחזקת המתחם וכן יקימו ויפעילו מנהלת פיקוח סביבתית לצורך בקרה ויישום ההוראות הסביבתיות של התכנית כמפורט בין היתר בסעיפים 6.1 כ"א "תנאי להיתר בניה בתא שטח 203 תנאים למתן היתר ליח"ד חדשות" ו- 6.14 "הנחיות והגבלות סביבתית". מנהלת הפיקוח הסביבתית תכלול אנשי מקצוע בתחומים הסביבתיים הרלוונטיים. תנאי למתן טופס 4/תעודת איכלוס יהיה, הצגת הסכם עם חברת ניהול לצורך אחזקת המתחם כולו, והאמור בסעיף 6.2 (ב) (4) לעיל.
6.13 מניעת זיהום קרקע/החדרת מי נגר:	
א.	באזור מבונה: 1. תנאי למתן היתר הפירה ראשון יהיה בדיקת זיהום הקרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 2. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות לטיפול בקרקע ולטיפול בנגר עילי במתחם על ידי המשרד להגנת הסביבה, והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
ב.	בדרכים ושצ"פ: 1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת האמצעים לקליטה והשהיית מי הנגר כאמור לעיל למחלקה לאיכות הסביבה.
6.14 הנחיות והגבלות סביבתית (מתייחס לתא שטח 700 בלבד)	
1.	כלל ההגבלות והתנאים המתוארים להלן על המתחמים השונים בתא שטח 700 (מתחמים א-ג בנספח 7), יחולו על מבנים ו/או עסקים אשר נמצאים בחלקם ו/או בכללותם בשטח ההגבלות המתוארים להלן. בכל מקרה בו נחלק המגרש/המבנה בין שני תאי שטח, יחולו עליו ההגבלות הנגזרות משניהם, תוך כדי היצמדות להנחיה המחמירה מבין השניים לרבות במקרים בהם קיימת סטירה בין ההנחיות עבור שני תאי השטח.

<p>2. במתחם א', המסומן בקו ירוק בתשריט נספח מסי 7 יחולו ההגבלות והתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בכלל שטח המתחם לא תותר כניסה, שימוש ואחסנה של עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסוג החומרים המסוכנים המפורטים בנספח ב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה מיום ה- 12.06.2012 וכפי שיפורסם מעת לעת בעדכוניו של מסמך זה. • בכלל שטח המתחם תיאסר ביצוע פעולות צביעה בחצר המוסך ו/או מחוץ לחדרי צבע הכוללים מסננים לסינון טיפות צבע. • כלל פעולות השיוף/ליטוש בשטח המתחם יבוצעו בתוך חללים סגורים, תוך כדי טיפול באוויר הנפלט מתהליכים אלו באמצעות בתי שקים או טכנולוגיה שוות ערך אשר תאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. • מחוץ למבני המוסכים במתחם לא תתבצע כל פעילות העושה שימוש בממסים אורגנים ו/או שמנים מינרלים. • בחצרות המוסכים לא יאוחסנו חלקים משומשים, רכבים לפירוק, מכולות אשפה לא מכוסות ו/או גורמים נוספים המהווים פוטנציאל ליצירתם של מפגעים סביבתיים. • כלל החומרים המסוכנים (לרבות ממסים אורגנים וצבעים), יאוחסנו בהתאם לחוקים ולתקנות תוך כדי הצבתם על גבי מאצרות, הבטחת אורור מספק, שילוט וכד'. • בכל מבנה הכולל גג אסבסט, יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מאושר וליישם את מסקנותיו. 	
<p>3. במתחם ב' (המסומן בתשריט נספח 7 בקו כחול וכולל בתוכו את מתחם ג') יחולו כלל הגבלות שפורטו סעיף 6.14 (2), ובנוסף, יחולו בו ההגבלות והתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אחת לחצי שנה תנוטר פליטת המזהמים מארובות חדרי הצבע הפועלים במקום. ניטור זה יכלול ביצוע בדיקות ריכוז וקצב פליטה של החומרים האורגנים הנדיפים והחומר החלקיקי כאשר משך הבדיקה יהיה שעתיים לפחות. בדיקת ריכוז החומרים האורגנים הנדיפים, תתבצע על ידי גלאי רציף, כאשר בדו"ח הבדיקה יוצג גרף המתאר את שינוי הריכוז כתלות בזמן הבדיקה. בנוסף, יכלול דו"ח הבדיקה תיאור מילולי של הפעילות אשר בוצעה בחדר הצבע בזמן הבדיקה כאשר בכל מקרה לא תבוצע בדיקה באם בחדר הצבע לא מתוכננת פעילות בזמן הבדיקה. על מועד הבדיקה תינתן הודעה מראש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולמחוז ירושלים של המשרד להגנת הסביבה. • ככלל, בשטח המתחם לא תותר כניסה, שימוש ואחסנה של עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסוג החומרים המסוכנים המפורטים בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה מיום ה- 12.06.2012 וכפי שיפורסם מעת לעת בעדכוניו של מסמך זה. עם זאת, ניתן יהיה לאשר שימוש בחומרים אלו במתחם, בכפוף לביצוע סקר סיכונים והטמעת מסקנותיו כגון התקנת אמצעי הגנה פאסיביים ואקטיביים ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לצעדים אלו. 	
<p>4. במתחם ג' (המסומן בתשריט נספח 7 בקו כתום) יחולו כלל הגבלות שפורטו בסעיפים 6.14 (2) ו 6.14 (3), ובנוסף יחולו בו ההגבלות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בשטח המתחם יוסדר מפלס הרעש כך שעוצמתו בפתח העסק/המבנה לא תעלה על 87 dB(A) ו/או תעמוד על מפלס רעש נמוך יותר כך שמפלס הרעש בחלל הדירות מכל מקורות הרעש שבתא שטח 700 בכלל קומות מבני המגורים המתוכננים בתא שטח 203 ובתא שטח 201 לא תעלה על ערך של 50 dB(A) בשעות היום (07:00 – 22:00). • תיאסר הפעלתם של מוסכי פחחות וצבע, ללא התקנתם של מתקני טיפול הכוללים מסנני פחם פעיל או טכנולוגיית שוות ערך אשר תאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. יעילות הטיפול של מערכות אלו תנוטר באופן שוטף. כמו כן, כתנאי לפעילות המוסך, יתוחזקו מערכות הטיפול בהתאם להוראות היצרן ו/או בהתאם לתוצאות הניטור והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. • פליטת גזי הפליטה מחדרי הצבע תתבצע באמצעות ארובה אופקית אשר פליטתה תופנה לכיוון צפון. • לאחר השעה 20:00, תיאסר פעילותם של מוסכים ו/או עסקים המהווים מקור ליצירתו של רעש חזק או בלתי סביר. 	

<ul style="list-style-type: none"> • יאסר טיפול ברכבים כבדים כגון אוטובוסים, משאיות ציוד הנדסי כבד וכדומה. • תיאסר אצירת פסולת במשך שעות הלילה (הפסולת תפונה אחת ליום ו/או תיאצר במקום אחר).
--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א.	מתן היתר ליח"ד חדשות (מעבר ל-174 יח"ד המותרות ע"פ תכנית מק/4539 ג)	<ul style="list-style-type: none"> • התחלת עבודות סלילת מעגל התנועה והמשך רח' התעשייה. • מתן היתר בניה עבור מבני הציבור בתא שטח 202
		<ul style="list-style-type: none"> • סיום עבודות הקמת מעגל התנועה והסדרה של כל הכביש בין שני המתחמים, לשביעות רצון אגף תושבייה ומהנדס העיר ומי מטעמו.
		<ul style="list-style-type: none"> • שיקום המדרכה/אזורי הגינון הנושקות לדרך בית לחם.
ב.	מתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	<ul style="list-style-type: none"> • קביעת שלביות ביצוע לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. • הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הרלבנטי לכל שלב בנייה בהתאם לשלבויות שתיקבע ואישורה באגף שפע.
		<ul style="list-style-type: none"> • השלמה בפועל של עבודות הפיתוח ע"פ השלבויות שנקבעה (כתנאי למתן היתר), לשביעות רצון אגף שפי"ע.
ג.	מתן היתר ליח"ד חדשות (מעבר ל-174 יח"ד המותרות ע"פ תכנית מק/4539 ג)	<ul style="list-style-type: none"> • קבלת היתר בניה למבנה הציבור בתא שטח 202 • עמידה בכלל תנאי סעיף 6.1 כ"א " תנאים למתן היתר ליח"ד חדשות "
		<ul style="list-style-type: none"> • קבלת תופס 4 למבנה הציבור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	מתן היתר בניה בתא שטח 204	<ul style="list-style-type: none"> • קבלת היתר בניה לבניית 300 מ"ר עבור שימושי קהילה, רווחה ותרבות.
		<ul style="list-style-type: none"> • קבלת תופס 4 לשטחים אלו.

7.2 מימוש התוכנית

א.	תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
ב.	במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
ג.	יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.
ד.	הכללת תא שטח 700 (חלקה 21) בתכנית זו לא תמנע הגשת תכנית נפרדת לתא שטח זה, זאת בהתאם למדיניות שנקבעה בתכנית האב.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	
<p>תרזה מימון אביב בע"מ פלפלו סנטר בע"מ אבוטס פרפרטיס ל.ט.ד. ABBOTS PROPERTIES LIMITED</p>	<p>מיופה כח עודד ברוך ת.ז. 54856281</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: אבוטס פרפרטיס ל.ט.ד. פלפלו סנטר בע"מ תרזה מימון וכספים בע"מ מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ</p>	מגיש התוכנית
<p>מספר תאגיד:</p>	חתימה:	שם: עמי שנער	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: אמיר מן - עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
<p>תרזה מימון אביב בע"מ מספר תאגיד: פלפלו סנטר בע"מ אבוטס פרפרטיס ל.ט.ד. ABBOTS PROPERTIES LIMITED מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ</p>	<p>מיופה כח עודד ברוך ת.ז. 54856281</p>	<p>תאגיד: אבוטס פרפרטיס ל.ט.ד. פלפלו סנטר בע"מ תרזה מימון וכספים בע"מ מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ עיריית ירושלים</p>	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית ירושלים	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע

מהדורה 27 - לתוקף, תאריך 6.4.14