

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0120584

הקמת בנין משרדים ומסחר ברח' כורש 9



ירושלים

מחוז

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
תכנית מפורטת
3-05-2015
נתקבל

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית

אישורים



מחוז ירושלים
מס' תדפיס 4

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]

תאריך



מחוז ירושלים
מס' תדפיס 24

דברי הסבר לתכנית

הבנין המוצע בתכנית נמצא בפינת רח' כורש-שלמה המלך, בין רח' כורש לרח' שושן. הבנין בן 7 קומות מעל 3 מפלסי חניון, שתי הקומות התחתונות מסחריות בעיקרן ו-5 הקומות מעליהן- משרדים. בקומת המסחר התחתונה ארקדה ובה זיקת הנאה לציבור וחנויות במפלס רח' כורש, 2 כניסות לבנין וכניסת רכב לחניון. בקומת המסחר העליונה חנויות במפלס רח' שושן ו-2 כניסות לבנין. בין 2 מפלסי הרחובות מחבר מעבר מדהגות ציבורי מקורה העובר לאורך הדופן הצפון-מזרחית של הבנין, אשר גם בו זיקת הנאה לציבור, ואליו יופנו פתחים משטחי המסחר הגובלים בו. לחניון רמפות תנועה בין הקומות מתחת ובהמשך לרמפה הקיימת במקום, מתחת לרח' שושן. החזית לכוון צפון מזרח שהוא כוון חומת העיר העתיקה מדורגת עפ"י הנחיות תכנית עמ/9 שעניינה קביעת מגבלות בניה ליד חומת העיר העתיקה. 2 הקומות העליונות יבנו בנסיגה כלפי רח' כורש ושושן ובחומרים שונים מיתר הקומות. סה"כ השטח המוצע לבניה: 11,966.0 מ"ר וכולל 5,736.5 מ"ר שטח עיקרי ו-6,229.5 מ"ר שטח שרות. כמו כן כוללת התכנית ביטול זיקת הנאה המסומנת בתב"ע מס' 4425.



תכנון זמין
מונה תדפסה 24



תכנון זמין
מונה תדפסה 24



תכנון זמין
מונה תדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הקמת בנין משרדים ומסחר ברח' כורש 9 |
| | | מספר התכנית | 101-0120584 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1.52 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | לייר |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221325 קואורדינאטה X

631825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| ירושלים | כורש | 9 | |

שכונה המעי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30035 | לא מוסדר | חלק | 167 | 1,169 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 4425 ✓ | ביטול | תכנית זו מבטלת את האמור בתכנית מס' 4425 בתחום תכנית זו. | 4127 | 3547 | 08/07/1993 |
| 5022 ✓ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 יחולו על תכנית זו. | 4393 | 2390 | 22/03/1996 |
| 5166 / ב ✓ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |
| 62 ✓ | ביטול | תכנית זו מבטלת את האמור בתכנית מס' 62 בתחום תכנית זו. | 687 | 1586 | 16/07/1959 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|---------------|-----------|-------------|--|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אמציה אהרנסון | | | | לא |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | | | אמציה אהרנסון | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | | 1 | 12/03/2014 | אמציה אהרנסון | | 18/11/2014 | נספח הבינוי מחייב לענין גובה מירבי, מס' קומות, דרוגים ושטחים. נספח הבינוי מחייב לעניין קוי הבנין בכל מפלס ומפלס. נספח הבינוי מחייב לגבי מימדי המעבר הציבורי בין רח' שושן לרח' כורש. | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1:250 | | 27/01/2014 | אמציה אהרנסון | | 12/03/2014 | תאור מצב מאושר גליון 1: | לא |

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 על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------|---------------|----------|-----------------|---------|-----|------------|------------|-----------------|
| עו"ד | פרטי | אריה להב | 22457 | | תל אביב- יפו | אחד העם | 9 | 03-7979993 | 03-7979997 | alahav1@013.net |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----|---------------|-----------------------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-----------------|
| בעלים | | | הפטריארכיה הארמנית בירושלים | ירושלים | שלומציון | 5 | 02-6258607 | 02-6276013 | |
| חוכר | | | פרישטה בע"מ | תל אביב- יפו | אחד העם | 9 | 03-7979993 | 03-7979997 | alahav1@013.net |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אמציה אהרנסון | 29632 | | ירושלים | בית"ר | | 02-6734494 | 02-6734493 | office@aaronson-arc.com |
| | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

בניית בניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל חניון בן 3 קומות. הבנין יהיה מדורג לכוון העיר העתיקה וכלפי הרחובות המקבילים לו כורש ושושן, קביעת רמפת ירידה לחניון מתחת לדרך מאושרת, קביעת תחום חדש לזיקת הנאה לצורכי ציבור הכוללת ארקדה לאורך רח' כורש ומעבר מדרגות מקורה לשימוש הציבור, המחבר בין רח' כורש לרח' שושן, הגדלת אחוזי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי למסחר ומשרדים.
- ב. קביעת בינוי עבור בנין מסחר ומשרדים.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ד. קביעת גובה הבנין ל-7 קומות מעל 3 קומות חניון.
- ה. קביעת דרוג הבנין.
- ו. הנחיות בגין נסיגות הבנין ב-2 הקומות העליונות.
- ז. קביעת סה"כ שטחי הבניה ל-11,966 מ"ר מתוכם 5,736.5 שטח עיקרי ו-6,229.5 מ"ר שטחי שרות.
- ח. בטול זיקת הנאה קיימת.
- ט. הגדרת ארקדה לאורך רח' כורש ובה זיקת הנאה לציבור.
- י. הגדרת מעבר מדרגות מקורה לשימוש ציבורי בין רח' כורש לרח' שושן ובו זיקת הנאה לציבור.
- י"א קביעת חניון בן 3 קומות כולל רמפות החיבור.



משרד התכנון והבניה
מדינת ישראל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.52

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1,073.5 | | -2,283.5 | 3,357 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| | 4,663 | | +4,663 | | מ"ר | תעסוקה (מ"ר) |

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| דרך מאושרת | 02 |
| מסחר ומשרדים | 01 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|--------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ומשרדים | 01 |
| קו בנין עילי | דרך מאושרת | 02 |
| קו בנין עילי | מסחר ומשרדים | 01 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | דרך מאושרת | 02 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מסחר ומשרדים | 01 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 254 | 16.71 |
| מסחר | 1,266 | 83.29 |
| סה"כ | 1,520 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 253.99 | 16.68 |
| מסחר ומשרדים | 1,268.78 | 83.32 |
| סה"כ | 1,522.77 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מסחר ומשרדים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. השטח המסומן בתשריט כאזור מסחר ומשרדים בתא שטח מסי' 01 ישמש למסחר ו/או משרדים במפלס הרחובות כורש ושושן, ולמשרדים בשאר הקומות.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור, הינו שטח ארקדה במפלס רחוב כורש ומעבר מדרגות מקורה המחבר בין רח' כורש לרח' שושן כמפורט בנספח הבינוי, אשר בו תהיה זיקת הנאה בלתי מוגבלת לטובת הציבור.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>א. בחזית הבנין הפונה לרח' כורש ובמפלסו תיבנה ארקדה בקומת הקרקע ובהמשכה מעבר מדרגות מקורה בין רחוב כורש לרח' שושן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. הארקדה ומעבר המדרגות המקורה ישמשו את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי ותירשם לגביהם זיקת הנאה לציבור ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. עומק הארקדה לאורך רחוב שושן מהחזית החיצונית של הבנין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ- 2.8 מ', מפלס הפיתוח בארקדה יהיה במפלס המדרכה של רח' כורש ויבנה ברצף ישיר לה. רוחב מעבר המדרגות המקורה לא יפחת מ- 3.0 מ'.</p> <p>ג. רוחב הפתחים שבין עמודי הארקדה לא יפחת מ- 2.0 מ'.</p> <p>ד. עמודי הארקדה יצופו באבן לכל גובהם ובכל דפניהם.</p> <p>ה. הבניה ב-5 הקומות התחתונות של הבנין תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ו. שתי הקומות העליונות שבנסיגה יבנו בחומרים אחרים כגון: מתכת, זכוכית וכדומה.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת מבנה חדש בן 7 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>ב. בחזית הפונה לכוון רח' שושן יותר קיום מסחר במפלס הרחוב.</p> <p>ג. בחזית המסחרית הפונה לרח' כורש תוקם ארקדה ובה זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ד. יוקם מעבר מדרגות מקורה ובו עם זיקת הנאה לציבור בין רח' כורש לרח' שושן לאורך החזית הצפון- מזרחית של הבנין כמפורט בנספח הבינוי. רוחב המעבר לא יפחת מ- 3.0 מ', ואליו יופנו חלונות שטחי המסחר המצרניים. היציאה ממעבר המדרגות לרחובות שושן וכורש תבוצע בקו ישר.</p> <p>ה. שתי הקומות העליונות בחזיתות הפונות לרח' כורש ולרח' שושן, יבנו בנסיגה כמפורט בנספח הבינוי.</p> |
| ג | <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>החזית הפונה לכוון צפון-מזרח תדורג בהתאם למפורט בנספח הבינוי בגליון מסי' 3.</p> |
| ד | <p>מעליות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל / 1970.</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> |

| 4.1 | מסחר ומשרדים |
|-----|---|
| | <p>א. גובה הבנין המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה (סעי' 5) הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי ובסעיף 4.1.2 ז' הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ג. נספח הבינוי הינו מחייב לענין עומק הנסיגות בכל קומה וקומה וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ד. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ה. שטחה של הקולונדה יפותח כהמשך רציף של המדרכה הסמוכה ובהתאם לגבהים המצוינים בתכנית קומת מסחר תחתונה בנספח הבינוי- גליון מס' 3.</p> |
| ו | <p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> |
| ז | <p>קווי בנין</p> <p>א. הקו האדום המסומן ב-2 קווים- נקודה בנספח הבינוי הינו קו בנין תת קרקעי ומסמן את גבולות החניון התת- קרקעי והרמפה ממפלס 8.90- עד 0.00.</p> <p>ב. הקו האדום המסומן בקו- נקודה בנספח הבינוי הינו קו הבנין המירבי בקומות התחתונות של הבנין ממפלס 0.00 עד מפלס +10.85.</p> <p>ג. הקו הכחול המסומן בקו- נקודה בנספח הבינוי הינו קו הבנין המירבי ממפלס +10.85 עד מפלס +21.35.</p> <p>ד. הקו האדום המסומן בקו- נקודותיים הינו גבול הבנין המירבי ל-2 הקומות העליונות, ממפלס +21.35 עד מפלס +28.35.</p> |
| ח | <p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ברח' כורש ובמדרגות המחוברות בין רח' כורש לרח' שושן בכל שעות היממה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטחים אלה יפותחו כהמשך למדרכה ברח' כורש.</p> |
| ט | <p>מסחר</p> <p>1. חזיתות הבניין הפונות לרח' כורש ושושן הן חזיתות מסחריות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p> |

| 4.2 | דרך מאושרת |
|-------|--|
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>השטח המסומן בתשריט כדרך בתא שטח מס' 02 ישמש על פני הקרקע לדרך ציבורית ולכל התכליות המותרות בדרך עפ"י קביעת עיריית ירושלים. בתת הקרקע תשמש הדרך לרמפות תנועה</p> |

| | |
|---|---------------------|
| <p>דרך מאושרת</p> | <p>4.2</p> |
| <p>בין מפלסי החניון שיוקם בתא שטח מס' 01 שבתכנית.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.2.2</p> |
| <p>דרכים וחניות תותר הקמת רמפות תת קרקעיות בתחום קוי הבנין התת קרקעיים בתא שטח מס' 02.</p> | <p>א</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|--------|--------------------|-----------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | | 100 | 252 | 641 | 641 | | | 254 | דרך מאושרת | |
| (5) | (5) | (5) | (4) | 3 | (3) 7 | (2) 28.35 | 100 | 895 | 11326 | (1) 3693 | 1896 | 5736.5 | 1266 | מסחר ומשרדים |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצע:

- (1) לא יותר ניוד שטחים ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה וחדרי יציאה לגג מצומצמים. הגובה האבסולוטי של מפלס הכניסה הקובעת יהיה 782.85.
- (3) תותר הקמת קומת שרות מינימלית בשטחה לצורך יציאות לגג וחדרי מכוונות למעליות.
- (4) בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.
- (5) כנייל.

6. הוראות נוספות

| | |
|-----|---|
| 6.1 | חניה |
| | <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 4. מקומות חניה שמעבר לתקן התקף לעת מתן היתר בניה ישמשו כחניון ציבורי בתאום עם אגף חניה בעיריית ירושלים.</p> |
| 6.2 | תקשורת |
| | <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> |
| 6.3 | פסולת בניין |
| | <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> |
| 6.4 | שרותי כבאות |
| | <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> |
| 6.5 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. תיאום התכנון, העיצוב האדריכלי וחזיתות הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 סלולאריים), 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. 3. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנין זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור.</p> |
| 6.6 | תשתיות |
| | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו</p> |

| | |
|---|---------------|
| 6.6 | תשתיות |
| <p>החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> | |



| | |
|---|-------------------|
| 6.7 | היטל השבחה |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|---|
| 1 | היתר בניה | רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בגין זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור. |
| 2 | בניה | הבניה תבוצע בהינף אחד. |
| 3 | טופס 4 | פיתוח השטח עם זיקת ההנאה לציבור בהמשך רציף למדרכה ברח' כורש וביצוע גרם מדרגות המקשר בין רח' כורש ורח' שושן. |



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יעשה בתוך 10 שנים מאישורה.



8. חתימות

| | | | |
|-------------|---|------|---------------|
| מגיש התכנית | שם: אריה להב שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: 3.5.15 |
| | חתימה: אריה להב-לוי עורך דין מס' 17776-4-13 | | |

| | | | |
|-----------------|--|---------------|---------------|
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: הפטריארכיה הארמנית בירושלים 89128 | סוג: בעלים | תאריך: 3.5.15 |
| | חתימה: ח.פ. 4-13776-51 | | |

| | | | |
|-----------------|---|--------------|---------------|
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: פרישטה בע"מ 51137764 | סוג: חוכר | תאריך: 3.5.15 |
| | חתימה: ח.פ. 4-13776-51 | | |

| | | | |
|-------------|-------------------------------------|-------------------|---------------|
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: אמציה אהרנסון | סוג: עורך ראשי | תאריך: 2.5.15 |
| | חתימה: אהרנסון אחראי ומתכנן ערים | | |