

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7946
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' במ/4428
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7946, שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' במ/4428 (להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט), ו-4 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכניות קומות החניה, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של תכניות הקומות העליות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 6.78 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי' פסגת זאב מערב, שטח ממערב לשד' משה דיין (כביש 113).

גוש 30613 : חלק מחלקה 36.

גוש 30614 : חלקה 23.

חלקים מחלקות : 18,21,22,24,25,26,27,28.

מגרשים מס': 7,4 ו-19 שעפ"י תכנית מס' במ/4428.

שטח בין קואורדינטות אורך 222500 - 222650.

ובין קואורדינטות רוחב 636750 - 636900.

5. מקום התכנית:

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לשטח פתוח ציבורי ולשטח לדרך חדשה.
2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי מיוחד ולשטח לדרך חדשה.
3. שינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח פתוח ציבורי ולאזור מסחרי מיוחד.

(ב) שינוי הבנוי המאושר בתכנית מס' במ/4428 להקמת מרכז מסחרי וקביעת בניי חדש, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג) שינוי גובה הבניה המירבי וקביעת מס' הקומות המירבי ל-3 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית.

(ד) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 4א' וקביעתם ל-22545 מ"ר, מתוכם 8355.0 מ"ר שטחים עיקריים.

(ו) קביעת הוראות בנוי ופיתוח תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ז) שינוי תוואי שטח למעבר מקורה עם זיקת הנאה לציבור שנקבע בתכנית מס' במ/4428 וקביעת הוראות לביצועו.

(ח) שינוי תוואי שטח עם זכות מעבר לציבור שנקבע בתכנית מס' במ/4428 וקביעת הוראות לביצועו.

(ט) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית.

(י) התוויית דרך חדשה וביטול דרך מאושרת.

(יא) איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/4428 וההוראות שבתכנית מס' 7946 ז. בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות תכנית 7946 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור

מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות בתכנית מס' במ/4428 לגבי אזור מסחרי מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) הבנוי המאושר בשטח מגרש מס' 4 שעפ"י תכנית מס' במ/4428 מבוטל בזאת. במקומו תותר הקמת מרכז מסחרי בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-4.

(ב) מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות על קרקעיות מעל 3 קומות חניון כמפורט בנספחים מס' 2 עד 4.

(ג) גובה הבניה המירבי ומפלסי הפיתוח יהיו כמצוין בנספחים מס' 1 עד 4. תותר סטייה של ± 1.0 מ' מהמצוין בנספח, לעת מתן היתר הבניה. גובה תקרת הבניה המירבי, למעט מבנה הכיפה במרכזו, פתחי תאורת הגג השונים וגגות חדרי מדרגות וביתני מעליות לא יעלה בכל מקרה על 13.50 מ' ממפלס הכניסה הראשית לבנין כמפורט בנספחי הבינוי. גובה רום הכיפה המרכזית לא יעלה על 19.80 מ' ממפלס הכניסה הראשית לבנין.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 22,545 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס הכניסה הקובעת	שטחי בניה מירביים (במ"ר)					
	שטחי שימושים עיקריים			שטחי שירות		
	מתחת מפלס	מעל מפלס	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ
724.25	---	8,355	8,355	לחניה 9,894	אחר 1,636	14,190
						22,545

הערות לטבלה: *

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות שטחי "חנויות איי" שבתחום המעברים לשימוש הציבור כהגדרתם בסעיף קטן (יד) להלן המהווים שטחים עיקריים.

* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

* תותר תוספת שטחי בניה, המהווים שטחי שירות לצורך תוספת קומה/קומות חניה תת קרקעית בלבד, בכפוף לדרישות תקן החניה, המקובל בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.

* מעברים ציבוריים הצמודים ל"חנויות איי" כהגדרתן בסעיף קטן (יד) להלן, ואשר רוחבם קטן מ- 1.5 מ' יחשבו כשטחים עיקריים.

* מודגש בזאת כי במידה ויש סתירה בין שטחי הבניה המפורטים לעיל לבין הוראות בנוי אחרות המפורטות במסמכי התכנית, יחולו שטחי הבניה המצומצמים יותר.

(ה) מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים, קווי הבניה המירביים, מסי הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי, תחול ההוראה המגבילה ביותר.

(ו) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X – מבוטלים בזאת.

קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מאושרים ושנשארים בעינם.

קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין עיליים מירביים חדשים.

קווי הבנין לחניה התת קרקעית יהיו קווי בנין אפס.

(ז) גובה פנימי ברוטו של קומה מסחרית בין רצפה לתקרה קונסטרוקטיבית לא יעלה על 4.40 מ'.

(ח) החזיתות הפונות לבנייני המגורים שבשטחים הגובלים בתכנית והבנויות בקו בנין אפס תהיינה אטומות לגמרי ולא תותר בהן הצבה של מתקני מזיז, ארונות וכדומה. בצמוד לחזיתות אלה יינטעו מטפסים שייצמדו לקירות הבנין המסחרי, ע"י מגישי ההיתר ועל חשבונם, הכל בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה והמח' לשיפור פני העיר.

(ט) החזית הראשית של הבנין המסחרי תהא החזית המזרחית, קרי, החזית הפונה לשטח הפתוח הציבורי שבמגרש חדש מסי 7א', ואשר אליו תופנה כניסת הולכי רגל הראשית לבנין.

(י) לא תותר הצבת מתקנים חשופים על גג הבנין אלא תחת קירוי דקורטיבי כמצללה, כמסומן בנספח הבינוי וכחלק מעיצוב הגג.

מיקום המתקנים יהא במרכז הגג ויסומן במסגרת היתר הבניה. בכל מקרה המתקנים יורחקו מאזורי המגורים הסמוכים.

(יא) השימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לרבות משרדים וסטודיו.

(יב) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב מותחמים בריבועים ברקע, הוא שטח מעבר מקורה עם זיקת הנאה לציבור, במפלס הכניסה בלבד, (ללא מגבלת זמן ושימוש) ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש.

רוחב המעבר המקורה כאמור לא יעלה על 3.0 מ', והוא יבנה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבנין המסחרי בכללותו, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מסי 4א' ועל חשבונם.

אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 7א' ועל חשבונם בלבד.

(יג) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש.

השטח עם זכות המעבר לציבור ירוצף ויגונן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש. בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 4א' הם האחראים לפיתוח השטח עם זכות המעבר לציבור על חשבונם, ולאחזקתו, על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.

(יד) תותר הקמת "חנויות אי" בתחום המעברים לשימוש הציבור, כמפורט בנספח מס' 3.

הגדרת "חנויות אי" הינה שטח למסחר הכולל דלפקים וכל שטח הנמצא בין דלפקים של אותה חנות או הכלוא ביניהם, לרבות רצועת שטח ברוחב של מטר הצמודה לדלפקים בכל היקפו/היקפם.

(טו) הוראות לגבי פרטי בנין – ראה סעיף 11 להלן.

(טז) הוראות לגבי תנאים למתן היתר בניה – ראה סעיף 10 להלן.

10. תנאים למתן היתר בניה:

(א) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת לבנין, של דרך הגישה אליה, והתחברותה לשד' משה דיין, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור, יכלול, בין היתר, את תכנון החניות התת קרקעיות (לרכב פרטי ולרכב תפעולי) את הרמפה המובילה אליהן, את הסדרי התנועה הנדרשים בשד' משה דיין וכדומה, הכל כדרישת המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעירית ירושלים.

✓ ביצוע התכנון המפורט, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 4א' ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

לא יינתן טופס 4 עד להשלמת ביצוע התכנון המפורט לשביעות רצון המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעירית ירושלים.

(ב) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש מס' 4א' הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח מגרש חדש מס' 4א' לפיתוח הדרך שבתחום התכנית והדרך שגובלת בה ולפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גיגון, ריצוף, תאורה, מערכות השקיה, ושתילה בתחומי המגרש, לאורך הדרך הגובלת בו ובתחום השטח הפתוח הציבורי, פירוט פיתוח המעבר המקורה עם זיקת ההנאה לציבור והשטח עם זיקת הנאה לציבור (כאמור בסעיפים 9 (יב) (יג) לעיל), וכדומה.

ביצוע בפועל של הפיתוח בשטח מגרש מס' 4א', בתחום השטח הפתוח הציבורי (מגרשים 7א' ו-7ב') ולאורך הדרך הגובלת בתכנית, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש מס' 4א' ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 4א' ועל חשבונם בלבד, ולא יינתן טופס 4 במגרש חדש מס' 4א' אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר.

מודגש בזאת כי כל השטחים שבתחום התכנית לרבות השטח הפתוח הציבורי שבתכנית, יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 4א' ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

(ג) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א', הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים:

1. מניעת דרדרת ושפכי עפר. לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא לאחר תיאום עם האגף לאיכות הסביבה וביצוע כל האמצעים הנדרשים על ידו למניעת דרדרת ושפכי עפר מאתר הבניה (הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה לאחר שפיכה מורשה וכדומה).

לאבטחת ביצוע דרישות האגף לאיכות הסביבה, כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית להנחת דעת מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח.

2. תיאום השימושים המותרים באזור המסחרי לעת מתן רשיון העסק בשטח, ובלבד שלא יהוו מטריד סביבתי לבנייני המגורים מסביב.

3. מניעת אבק בעת הבניה. כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכד') יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.

4. קביעת מיקום צוברי הגז.

(ד) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא הגשת תכנון מפורט של כביש מס' 13 הגובל בתכנית מצידה המזרחי (תוך פירוט השינויים הגיאומטריים בו עקב הסדרי התנועה בשטח) ודרכי הגישה המסומנות כמגרש חדש מס' 19א' בתכנית זו ומגרש 18 עפ"י תכנית מס' 4428/4, לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע השינויים בכביש מס' 13, כדרישת אגף הדרכים וביצוע דרכי הגישה המסומנות כמגרשים 19א' בתכנית זו ומגרש 18 עפ"י תכנית

מס' במ/4428, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 4א' ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים.

אחזקת דרכי הגישה המסומנות כמגרשים 19א' בתכנית זו ומגרש 18 עפ"י תכנית מס' במ/4428, תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 4א' ועל חשבונם.

מודגש בזאת כי במידה ותידרשנה העתקות של מערכות תשתית בשל ביצוע הכניסות לחניון, תבוצענה העבודות על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש 4א' ועל חשבונם.

(ה) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא הכנת תכנון הדרך/מיסעה הפנימית שאינה ציבורית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון כאמור יערך ע"י מהנדס כבישים ויאושר ע"י אגף הדרכים. תכנון הדרך/מיסעה הפנימית המסומנת בנספח הוא מנחה בלבד ואינו מחייב.

(ו) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא תיאום עם רשות העתיקות.

בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. ראה סעיף 17 להלן.

(ח) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא תיאום עם אגף המים בנושאים הבאים:

1. תכנון והתקנת אמצעי שבירת לחץ, במידת הצורך.
2. תכנון התחברות לרשת המים העירונית באזור.
3. הכנת גומחות בגדר כל בנין לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.
4. תיאום תשתיות.

ביצוע רשת המים העירונית באזור יהא ע"י אגף המים על חשבון אגרות פיתוח רשת מים אשר ייגבו כחוק.

(ט) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים, לרבות בדבר חיבורו של הבנין למערכת הביוב והניקוז העירונית ובדבר פתרונות הנדסיים לבעיית הביוב והניקוז בחניון התת קרקעי.

(י) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרונות אחסון ופינוי אשפה.

(יא) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(יב) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב של הבנין עם מהנדס העיר, טרם הגשת היתר הבניה לדיון בועדות התכנון.

(יג) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא תיאום עם שירותי הכבאות.

(יד) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא חתימת הסכם משפטי בין עיריית ירושלים לבין בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 4 א' בדבר תנאי תפעולו ותחזוקתו של החניון שבתחום התכנית.

(טו) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא חתימת בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 4א' על כתב התחייבות המבטיח כי פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והדרך שבתכנית, ותחזוקתם תהא ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 4א' ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחיות העירייה. כתב ההתחייבות כאמור יהא להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

(טז) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4א' הוא רישום הערות אזהרה בפנקסי רישום המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בגין הבטחת זכות שימוש ומעבר חופשי לכלל הציבור, בתחום המעברים הציבוריים שבבנין.

(יז) ראה סעיף 15-16 להלן.

11. הוראות לגבי פרטי בנין:

(א) קירותיו החיצוניים ועמודיו של הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.

(ב) הבניה באבן נסורה (חלקה), ללא סיתות, אסורה, למעט בפסי עיטור משולבים בחזיתות, עפ"י הבקשה להיתר בניה.

(ג) יותר שילוב של זכוכית ומתכת, כמפורט בנספחי הבינוי.

(ד) קירות תמך, גדרות וכדומה ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מלבנית ובנויה בשורות אופקיות, במגרש 4א' יחויב השימוש בסיתות טובזה.

(ה) לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: PVC, אסבסט וכיו"ב.

(ו) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן.

(ז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין המסחרי אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

(ח) גגות המרכז המסחרי יטופלו כחזית חמישית וייבנו כגגות שטוחים וגגות מרחביים. הגגות השטוחים ירוצפו באבן ו/או באריחים ו/או באגרגטים דקורטיביים. הגגות המרחביים יבנו מאלמנטים של בטון ו/או מתכת.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

- (א) תכנון וביצוע הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-3 ובכפוף לאמור בסעיפים 10 (ב) (טו) לעיל.
- (ב) מודגש בזאת כי בתחומי השטח הפתוח הציבורי שבמגרשים חדשים מס' 7א', 7ב' תפותח ככר ציבורית להולכי רגל בלבד. לא תותר כניסת כלי רכב וחניה לתחומי המגרשים, כאמור.

13. חניה: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

- (ב) החניה הדרושה עפ"י התקן תהא בתחום המגרש ותהא תת קרקעית, כמפורט בנספחים מס' 1, 2, 3 ו-4.

למרות המפורט בנספחים כאמור תותר תוספת של קומה/קומות חניה תת קרקעית, הכל בהתאם לדרישות תקן החניה המקובל בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה, ראה סעיף 9 (ד) לעיל.

- (ג) גובה קומת החניה התת קרקעית יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט במקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים ו/או חלל עליון מעל רמפות ירידה בחניון, בהם גובה קומת החניה התת קרקעית יהא מעל 2.20 מ', באישור מהנדס העיר.

- (ד) החניון התת קרקעי שבתכנית יהא פתוח לשימוש הציבור הרחב.
- (ה) תכנון וביצוע החניון יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 10 (א)(ד)(ה)(יד) לעיל.

(ו) החניון לרכב פרטי יתופעל בנפרד מהחניה התפעולית. ✓

14. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
- (ב) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- (ג) ביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיפים 10 (א) (ב) (ד) (ה) לעיל.

15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצי"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (תצי"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצי"ר.
- הוצאת הכנת התצי"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (התצי"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצי"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. היטל השבחה:
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:
- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

אין לנו התנגדות לרישום המסמך, וכל בעל זכויות
לאישור השוואת המסמך המוגש, וכל בעל זכויות
אין בה כל התנגדות כל עוד לא הוצגה התנגדות
בשטח התכנית כל עוד לא הוצגה התנגדות
בגינו, ואין תחילתה זו בזה בקיום הסדר, וכל בעל זכויות
הנדון, או כל רשות מוסמכת, יפסי כל זכויותיו כל דין.
לכונן הסדר ספק כוונתו בזה כי אם נעשה ויפסי על ידינו הסכם,
הוא הסכם המלך המלכות, אין בהחלטה זו על חתימת הכרה או

מנהל מקרקעי ישראל
שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.
2002-09-09 - 9
טל. 02-5318888

הודאה בקיום הסכם כאמור, או ויתור על זכויותיו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש לאתנו על סיו זכויות, כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו בזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המדמן, אז, ינאל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

ב. יאיר
חברה קבלנית
לעבודות בנייה בע"מ,
סלפון 02-6780374
ב. יאיר, חברה קבלנית לעבודות בנייה בע"מ.
רח' האומן 24, ירושלים 93420.
ח.פ. 02-6780374 7-132701-51 טל.

אמציה אהרנסון
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
בית הטיילת, רח' בית"ר 2, ירושלים 93386
טל. 02-6734494

תאריך:

25/8/02

עדכון:

15.2.2002

20.8.2002 למתן תוקף.

משרד הפנים מחוז ירושלים
4446
אישור תכנית בסיס
הועדה המחוזית להגשת תכנית
בישיבה מס' 84108
15.8.02
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה