

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 1921 ג'
 שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1921 ב'
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 1921 ג'
 שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1921 ב'.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט),
 ו-9 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח, כמפורט להלן:

- א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח במפלס הככר,
 הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
- ב. גליון אחד של תכנית מפלס טיפוסי במגדל, הערוך בקנ"מ 1:200
 (להלן: נספח מס' 2).
- ג. גליון אחד של מפלס הגגות, הערוך בקנ"מ 1:200
 (להלן: נספח מס' 3).
- ד. גליון אחד של חזית לרח' יפו, הערוך בקנ"מ 1:200
 (להלן: נספח מס' 4).
- ה. גליון אחד של חתך בניצב לרח' יפו, הערוך בקנ"מ 1:200
 (להלן: נספח מס' 5).
- ו. גליון אחד של חזית פנימית, הערוך בקנ"מ 1:200
 (להלן: נספח מס' 6).
- ז. גליון אחד של חזית דרום-מערבית, הערוך בקנ"מ 1:200
 (להלן: נספח מס' 7).
- ח. גליון אחד של תכנית חניה והסדרי תנועה, הערוך בקנ"מ 1:200
 (להלן: נספח מס' 8).
- ט. גליון אחד של תכנית פירוט הכניסה לחניון דרך בנין C לשימור
 הערוך בקנ"מ 1:100 ; 1:200 (להלן נספח מס' 9).

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

3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-5,500 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, מרכז העיר, השטח הידוע כ"בתי סיידוף", התחום על ידי הדרכים המקיפות שטח זה: מצפון, רחוב יפו, ממספר 145 עד מס' 159, ממזרח, רחוב אליעזר מני, גוש 30073, חלקה 22,14, 105-106, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח, מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד, לשטח עם זכות מעבר לציבור ולשטח עם יעוד ציבורי (בית הסופר).
- ב. שינוי יעוד שטח, משטח לדרך, לאזור מסחרי מיוחד ולשטח עם יעוד ציבורי (בית הסופר).
- ג. ביטול חלק מדרך מאושרת.
- ד. שינוי קווי הבנין המאושרים, וקביעת קווי בנין חדשים, לרבות קו בנין אפס.
- ה. הגדלת זכויות הבניה מ-224% משטח המגרש נטו ל-367%.
- ו. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-7 קומות ל-22 קומות.
- ז. הגדלת שטחי הבניה העיקריים מירביים במתחם, מ-11,500 מ"ר ל-18,800 מ"ר.
- ח. קביעת בינוי בכל המתחם, לרבות מספר הבניינים, גובה מירבי, מספר קומות, קווי בנין ושטחי בניה מירביים, בהתאם לנספחי הבינוי.
- ט. קביעת השימושים המותרים במתחם למגורים, משרדים ומסחר, בהתאם לנספחי הבינוי.
- י. קביעת הוראות לשימור ולשיקום בניינים קיימים.
- יא. קביעת שטחי חניה.
- יב. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- יג. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- יד. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

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' 921'ב' וההוראות שבתכנית מס' 921'ג' זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע, שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן, נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ובפסים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1921 לגבי אזור מסחרי מיוחד וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח חלקה מס' 14 בגוש 30073, תותר הקמת 3 מבנים חדשים. הבינוי יהיה בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על-קרקעית ל-2 הבניינים הנמוכים, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית, ובקו 3 נקודות בטוש אדום, לבנית המגדל ובהתאם לנספחים מס' 1-8.

ב. שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות והשימושים לבניינים האמורים בסעיף א לעיל, יהיו כמפורט להלן:

| מספר בנין | שטחים עיקריים (מ"ר) | | | שטחי שירות (מ"ר) | | | מס' ק' מעל הקרקע | שימושים |
|----------------|---------------------|------------|-------|------------------|------------|------|------------------|---------------------|
| | מעל ±0.00 | מתחת ±0.00 | סה"כ | מעל ±0.00 | מתחת ±0.00 | סה"כ | | |
| C, B, A קיימים | 3665 | - | 3665 | 270 | | 270 | 2 | מסחר בית הסופר * |
| D | 1245 | - | 1245 | 5325 | | 5325 | 3 | מסחר ומשרדים |
| E | 895 | - | 895 | 5325 | | 5325 | 3 | מסחר ומשרדים |
| F | 12695 | - | 12695 | 10650 | | 1040 | 22 | מגורים |
| סה"כ | 18800 | | 18800 | 21300 | | 1310 | | |

* ר' סעיף ד להלן.

השטחים העיקריים מעל פני הקרקע יכללו את כל מעטפת הבנין, לרבות עליית גג בבניינים C, B, A, למעט שטחי ממ"דים לפי תקנות חישוב השטחים, פירים וחדרי מכוונות בקומת הגג. כל השטחים התת-קרקעיים, ייחשבו כשטחי שירות, לרבות חדרי מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי מכוונות.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממבנה למבנה, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל שטחי הבניה, מקווי הבנין וממספר הקומות המותר על פי התשריט ונספחי הבינוי.

- ג. מספר הקומות המירבי והגובה המירבי יהיו כמסומן בנספחים מספר 3 עד 7 וכמפורט להלן:
בניינים C,B,A, שהינם בניינים לשימור, מס' הקומות לפי הקיים. בניינים E,D, שלוש קומות, ובניין F בן 22 קומות. גובהו האבסולוטי של המגדל יהיה +880.50 כמצויין בנספחי התכנית +/-1 מטר.
- ד. השימושים המותרים יהיו, מגורים מעל קומת קרקע מסחרית בבניין F. 2 קומות משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית בבניינים E, D, מסחר בבניינים לשימור C,B,A, הכל בהתאם למפורט בנספחים מס' 1,2, למעט חלק מבניין A, המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום ואפור. שטח זה הינו לייעוד ציבורי - בית הסופר.
- ה. הבניינים הקיימים לאורך רח' יפו (בניינים C,B,A), המסומנים בתשריט בקווים מאונכים שחורים, הינם בניינים לשימור ולשיקום, וחלות עליהם הוראות תכנית מס' 1921'ב', שלא שונו במפורש על ידי תכנית מס' 1921'ג' זו.
- ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים, ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין.
- ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניינים, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.
- ח. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק, הוא שטח עם זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס הכיכר. יותר בו שימוש בלתי מוגבל בזמן ובשטח למעבר הציבור. להבטחת האמור לעיל, ירשמו מגישי הבקשה הראשונה להיתר בניה בשטח, הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. בעלי הזכויות בנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.
- ט. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב שחורים, הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר רכב לשם כניסה ויציאה מהחניה, הכל על פי נספח הבינוי ונספח הקונסטרוקציה המתייחס לאזור זה. יותר בו שימוש בלתי מוגבל בזמן ובשטח, למעבר רכב כאמור לעיל. להבטחת האמור לעיל, ירשמו מגישי הבקשה הראשונה להיתר בשטח התכנית הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. בעלי הזכויות בנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.
- י. תנאים למתן היתר בניה
- 1) שיקום ושימור בנייני בתי סידוף על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כאמור בהוראות, סעיפים 7,9'ב' בתכנית מס' 1921'ב'.
- 2) הריסת המבנים, הגדרות והמדרגות, המסומנים בתשריט בקו צהוב. ראה הוראות סעיף 12 להלן.
- 3) תיאום עם מפקדת הג"א, מחוז ירושלים, בנושא המיגון במקום.
- 4) תיאום עם רשות העתיקות. ראה הוראות סעיף 10 להלן.

(5) תיאום עם חברת בזק.

(6) תיאום עם מפעל "הגיחון", בין השאר בנושאים הבאים:

(א) הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית במפעל "הגיחון" על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ב) קווי מים הקיימים במתחם התכנית, יועתקו על-ידי מפעל "הגיחון" לתוואי חלופי, על חשבון מגישי התכנית.

(ג) קווי מים עירוניים יתוכננו ויבוצעו על-ידי מפעל "הגיחון", על חשבון אגרות פיתוח רשת המים שישלם מגיש התכנית.

(7) תאום עם מחלקת הגנים ופינוק נוי, בין השאר בנושאים הבאים:

(א) הגשת תכנון מפורט לנטיעת עצים בוגרים, מעל 3 אינץ' כל 10-9 מ', במדרכה הציבורית לאורך רחוב יפו.

התכנון יכלול, פריסת מערכת השקייה, שתחובר לשטח הפרטי והנחת סבכה (תומכים) מברזל לפתחי העצים, על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להוראות מחלקת הגנות.

(ב) הגשת תכנון מפורט לפיתוח הככר הפנימית, בכל הנוגע להצבת שולחנות, כסאות וספסלים.

(ג) הגשת תכנון מפורט למעבר מהכיכר הפנימית לחלקה מס' 17.

(ד) ביצוע האמור לעיל בסעיף (א), יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.

(ה) לא ינתן טופס 4 והיתר אכלוס לבניינים החדשים, קודם קבלת אישור מחלקת הגנות, כאמור בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, בוצע לשביעות רצונם, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(8) תיאום עם חברת החשמל, בין השאר בנושאים הבאים: גודלם ומיקומם המדויק של 2 תחנות השנאים הדרושות במתחם, ייקבעו עם חברת החשמל לעת מתן היתר הבניה. ראה הוראות סעיף 15 להלן.

(9) תיאום עם מחלקות תנועה ודרכים, בין השאר בנושאים הבאים:

(א) הגשת תכנון מפורט לצומת מאני-יפו על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון יכלול בין השאר, את מסלול ההליכה של הולכי הרגל מן החניון לשטח המסחרי.

(ב) ביצוע האמור לעיל, יהיה חלק בלתי נפרד מביצוע התכנית. תנאים לביצוע ייקבעו על-ידי מחלקת הדרכים, לעת מתן היתר הבניה.

(ג) לא ינתן טופס 4 והיתר אכלוס לבניינים החדשים, קודם ביצוע האמור לעיל בסעיפים (א) ו-(ב), על חשבון מגישי התכנית.

- (ד) ברח' אגריפס יהיו שני נתיבי נסיעה, בקטע מהשוק החדש לצומת מרומזר שד' בן-צבי - אגריפס. לא ינתן היתר בניה, כל עוד לא התבצעה הרחבת רח' אגריפס בהתאם לתכנית השוק החדש.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה הינו, אישור תכניות תנועה מפורטות על ידי רשויות התימור.
- 10) תיאום עם שירותי כבאות והצלה, בין השאר בנושאים הבאים:
- (א) תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- (ב) כל החניונים יצויידו במערכות גילוי, כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- (ג) הפעלת החניונים תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתם.
- (ד) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות ופתחי היציאה ויציאת החירום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
- (ה) הגשת תכנית שילוט לצרכי מילוט מהחניון לאישור שירותי כבאות והצלה.
- (ו) בניית תאים מפרידים, עמידי אש עם דלתות אש תיקניות בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניונים.
- (ז) לבנין הגבוה תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט. בתכנון דרכי מילוט וגישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון תסבולת של 30 טון למנוף.
- (ח) מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו עם הגורמים המתאימים, ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון מערכות, יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיוצ"ב.
- (ט) במבנים המסחריים המיועדים גם למשרדים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתיזי מים.
- (י) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה, ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר הבניה.
- (יא) הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, תוך תיאום מוקדם עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכיוצ"ב.
- (יב) כמות פתחי היציאה ורוחבם בבנייני המסחר והמשרדים, ייקבעו בשלבי הגשת התכניות להיתר הבניה.
- (יג) לחדרי המדרגות יהיה מוצא לגג.

11) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין השאר בנושאים הבאים:

- (א) הגשת פתרון לשפכי עפר בתחום התכנית. תנאי לקבלת אישור לשפיכת עודפי עפר מחוץ לתחום שטח התכנית יהא, הצגת תכנית נופית עם חתכים על-ידי אדריכל נוף, בה הוא מוכיח, שלא ניתן לשלב פתרון לעודפי עפר בתחום מגרש הבניה, בתיאום ובאישור המח' לאיכות הסביבה.
- (ב) שפיכת עודפי העפר ופסולת הבניה תהיה באתר מאושר על-ידי האגף לשיפור פני העיר, על-ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו, ותיעשה אך ורק באמצעות מובילים בעלי רשיון עסק תקף להובלת פסולת, בתיאום ובאישור המח' לאיכות הסביבה.
- (ג) תכנון פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג בבנינים עם הסקה מרכזית ובבנינים המסחריים, על-ידי מגישי הבקשות להיתר בניה ועל חשבונם. גובה הארובה לא יפחת מ-2 מ' מעל הבנין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה. הכל בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ד) הכנת חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. חוות הדעת תכלול במידת הצורך, גם את המערכות והאמצעים הנדרשים להפחתת הרעש למידות המותרות על פי תקנות הרעש.
- (ה) הכנת תכנון מפורט לשילוט העסקים במתחם התכנית על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ו) התקנת מערכת גלאים לפחמן חד-חמצני בתקרת החניונים התת-קרקעיים, שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת של מערכת האיוורור על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ז) חדרי שנאים יתוכננו כך, שיהיו רחוקים לפחות 5 מ' מחדרי המגורים. קווי מתח עליון יהיו רחוקים לפחות 3 מ' מחדרי המגורים.
- (ח) תכנון מפרט הנדסי למניעת ראדון במבנים על-ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה. לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע בדיקת ראדון במבנה, בו יש שהות קבועה של אנשים, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום, באישור ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה.
- (ט) תנאי למתן טופס 4 ואיכלוס הבנינים יהא, ביצוע האמור בסעיפים א-ז לעיל.
- (י) תנאי למתן היתר בניה, ביצוע בדיקת משטר רוחות במנהרת רוח בנוגע למגדל, כאשר תנאי להיתר הבניה יהיה, אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במידה ויידרשו שינויים בעקבות הבדיקה, הם ייעשו בתיאום עם מהנדס העיר.

12) תיאום עם אגף התברואה, בין השאר בנושאים הבאים:

- (א) שיטת פינוי האשפה יהיה על-ידי דחסנית אשפה בנפח 6 קוב.
- (ב) יש לתכנן את גובה הכניסה לחניון למינימום 3.50 מ', וכן גובה התקרה המינימלי באזור הדחסנית יהא 3.50 מ'.
- (ג) יש להכין תשתית למקום הצבת הדחסנית, על פי פירוט סטנדרטי להצבת הדחסנית, אשר יכלול חיבור המתקן למים, ביוב וחשמל, בתיאום עם אגף התברואה, על-ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו.
- (ד) יש לתכנן רדיוס סיבוב של מכונית לפינוי הדחסנית וגישה נאותה למיתקן.

13) תיאום עם מחלקת הביוב במפעל הגיחון, בין השאר בנושאים הבאים:

- (א) תכנון מערכת הביוב והניקוז מחדש, על-ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו, בתיאום, באישור ובפיקוח מחלקת הביוב.
- (ב) קווי ביוב וניקוז הקיימים במתחם התכנית, ייטמנו מתחת לבניינים או יועברו אל תאים חלופיים מחוץ לבניינים, על-ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו, בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
- (ג) תשלום היטלי ביוב כחוק.

14) הוראות כלליות לגבי פרטי הבנין:

- (א) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות - אסורה.
- (ב) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (ג) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- (ד) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת מספר אבנים.
- (ה) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת, יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (ו) 75% מסך כל בנין בכל אחת מחזיתות הבניינים החדשים המוצעים, יהיה מאבן. בנוסף, לכל בנין תנתן גמישות של עד 10% משטח חזית הבנין, ליצירת אלמנטים ארכיטקטוניים במידת הצורך, לא כולל את קומת הכניסה שלא תיכלל בהגבלות לעיל.

15) ראה הוראות סעיף 19 להלן.

10. ע ת י ק ו ת

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, הוא תיאום עם רשות העתיקות. במידה שהתגלו עתיקות תוך כדי פעולות הפיתוח בשטח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח.

11. ח נ י ה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש, ותינתן בק עבור מגורים. בנוסף, תינתן חניה תפעולית למסחר.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה למגורים, בהתאם לתקן החניה לבניינים ולתוספות הבניה שיוקמו בשטח לעת מתן היתר הבניה.
- ג. החניה התת-קרקעית ובקומת המרתף העליונה, לרבות הכניסות והיציאות תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 8, ובהתאם למסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ד. השטח המסומן בתשריט בקווים מצטלבים שחורים, הוא דרך הכניסה והיציאה לחניון. הביצוע יהיה כמפורט בנספח מס' 8, על-ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו. ראה הוראות סעיף 9(9) לעיל.
- ה. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור.

12. בנין, מדרגות וגדר להריסה

המדרגות, הגדרות והבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט ומיועדים להריסה, ייהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. ד ר כ י ם

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 - ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים באדום, הינם דרך לביטול, וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

14. ה פ ק ע ה

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא, קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. ראה הוראות סעיף 9(י)8 לעיל.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו

תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה כלשהי נוספת.

17. קולטי שמש על הגג

אסורה הצבתם של קולטי שמש על גגות הבניינים.

18. היטל השבחה

- א. הוועדה 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.

19. חברת אחזקה

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית, בכל הקשור לגינון, מעברים עם זיקת הנאה לציבור משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית, אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה, יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם הרוכשים במיתחם ועם קבלני משנה, לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין, כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה. אופן ביצוע האחזקה ע"י חברת האחזקה, אם משותפת ואם אחרת, ייקבע בהתחייבות.

20. ת ש ת י ת

מגישי התכנית 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 מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן, עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית, יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

21. תוקף תכנית הבינוי

תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישור התכנית, ולאחר מועד זה, במידה שלא בוצעה כל בניה בשטח, יחולו הוראות התכניות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 921'ב' זו, לרבות זכויות הבניה.

בעלי הקרקע

הנהלת בתי סידוף
אצל אלי דהאן
רמת הגולן 43, ירושלים
טל. 02-5813250

מגישי התכנית

הנהלת בתי סידוף
אצל אלי דהאן
רמת הגולן 43, ירושלים
טל. 02-5813250

המתכנן

זאב שיינברג, אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל. 02-6245220

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 999
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 999 ביום 12.3.2002
סמנכ"ל תכנון

תאריך