

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6261

המהווה שינוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית 62

ושינוי 1/00 לתכנית מס' 1551

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6261  
המהווה שינוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית 62  
ושינוי 1/00 לתכנית מס' 1551  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט),

וגיליון של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250.  
(להלן: נספח מס' 1),

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

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 6,411 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

שטח הכניסה לירושלים, בין שדי ויצמן לבין רח' גבעת שאול, שכונת גבעת שאול, ירושלים.  
בשטח בין קורדינטות אורך 633275 ל- 633125 לבין קורדינטות רוחב 218725 ל- 218550.  
גושים:

גוש 30096, חלקות: 43, 44, 45.  
גוש 30157, חלקות: 2, 66 (חלק), 86 (חלק).  
גוש 30094, חלקות: 64 (חלק).  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:**

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח לאזור מלונאות ונופש.
  2. שינוי ייעוד משטח לדרך קיימת/מאושרת לשטח לעיצוב נופי.
  3. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לדרך חדשה.
- ב. השימושים המותרים בבניין יהיו – מלונאות ונופש.
- ג. קביעת מסי הקומות המרבי במגרש המיועד לבנייה בתכנית ל- 7 קומות מעל קומת חנייה ומתקנים טכניים על הגג (סה"כ 8 קומות) ממפלס רח' חתם סופר, ו- 6 קומות ומתקנים טכניים על הגג ממפלס רח' גבעת שאול.
- ד. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין מרביים, במגרש המיועד לבנייה.
- ה. קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש המיועד לבנייה ל- 7471 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח ושלבים לביצועם.
- ח. ביטול קטעי דרכים מאושרות והתוויית שטחים עם זכות מעבר לציבור.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח שטח לעיצוב נופי עם אפשרות לשימוש כגן ציבורי.
- י. איחוד חלקות, 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 מסי 5261 זו.

**8. הוראות התכנית:**

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

**9. שטח למלונאות ונופש:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פס תוחם בצבע חום הוא שטח למלונאות ונופש וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בניין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית זו.

ב. השימושים המותרים בשטח הם מלונאות ונופש.

ג. קביעת מס' הקומות המרבי במגרש המיועד לבנייה בתכנית ל-7 קומות מעל קומת חנייה ומתקנים טכניים על הגג (סה"כ 8 קומות) ממפלס רח' חתם סופר, ו-6 קומות ומתקנים טכניים על הגג ממפלס רח' גבעת שאול. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד 1.0+ מטר, לעת מתן היתר הבנייה בשטח.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבנייה המירבי, ממגבלת שטחי הבנייה המירביים וממגבלות קווי הבנין המירביים.

ה. שטחי הבנייה המרביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	חלקי שירות במ"ר		שימושים עיקריים במ"ר	
	כללי	חנייה		
4991 מ"ר	611 מ"ר	-----	4380 מ"ר	שטחים מעל למפלס 0.00
2480 מ"ר	107 מ"ר	1251 מ"ר	1122 מ"ר	שטחים מתחת למפלס 0.00
7471 מ"ר	718 מ"ר	1251 מ"ר	5502 מ"ר	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרת בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

י. בשטח מגרש חדש מס' 1 יוקם חניון תת קרקעי בן קומה אחת וקומה טכנית תת קרקעית כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות המפורטות בסעיף 14 להלן.

ז. קווי הבניין המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:  
קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום יהיו קווי הבניין המרביים לבנייה עילית ואלה המסומנים בתשריט בקו נקודתיים יהיו קווי הבניין המרביים לבנייה תת קרקעית.

ח. חומרי הבנייה יהוו 70% אבן טבעית מרובעת ומסותתת, השימוש באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסור. יותר שילוב מקסימום 5% אלמנטים נוספים.

ט. הוראות בינוי ופיתוח נוספות:

1. מערכות החסקה יופעלו ע"י חשמל גז ואו סולר.
2. חדר שטאים יוקם במרחק שלא יקטן מ- 5 מ' מחודרי מגורים או משימושים רגישים.
3. יבוצע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג, כולל מערכות סינון אקטיבי (פילטר פעיל). גובה הארובה לא יפחת מ- 2 מ' מעל הבניין.

י. תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצועם – ראה סעיף 11 להלן.

יא. ראה סעיף 10 להלן.

יב. הוראות למניעת רעש וזיהום אוויר בזמן הבנייה – ראה סעיף 12 להלן.

יג. ראה סעיף 14 להלן.

יד. כל פתרון אקוסטי שיתבקש לבנין המוצע כתוצאה מהקירבה לכביש מס' 1 ארצי, יהיה ע"י ועי"ח מגיש התכנית.

#### 10. שטח לעיצוב נוף:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום הוא שטח לעיצוב נוף וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

א. הדרך המאושרת בשטח שע"פ תכנית מס' 1551 מבוטלת בזאת.

ב. השטח לעיצוב נוף הוא שטח לשימוש הציבור, ללא מגבלת זמן ושימוש כלשהו, ולא תותר חסימתו לציבור הרחב.

בשטח לעיצוב נוף כאמור, יבוצע טיפול נוף עם אפשרות לשימוש כגן ציבורי, כמפורט בנספחי הבינוי, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

מחדש בזאת כי תכנון פיתוח השטח בשטח זה, וביצועו יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

ג. תנאים למתן היתרי בנייה ושלבים לביצועם – ראה סעיף 11 להלן.

ד. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר בזמן הבנייה – ראה סעיף 12 להלן.

ה. מודגש בזאת כי אחזקת השטח לעיצוב נוף תהא באחריות עיריית ירושלים.

**11. תנאים למתן היתר בנייה ושליבים לביצוע הבנייה:**

א. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה והגישה אליה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול פרוט המדרכות, המסעות והפיתוח לאורכם, התייחסות למשק תת קרקעי, פרוט שלבי הביצוע לעבודות התת קרקעיות בשטח, הכל בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע כל השינויים בדרכים הגובלות לה, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות השטח לעיצוב נופי ושטחי הדרכים, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון גינות ונטיעות, מפלסי פיתוח, גדרות/קירות תמך, ריהוט נן, ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחקים בשטח הפתוח הציבורי שבתכנית, ריצוף, שילוט, חומרי פיתוח, גישות לנכים וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות ולרבות ביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.

ג. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המוצעת לבניינים וחיבורה למערכת הביוב העירונית, תוך תכנון העתקת קווי ביוב לתוואים חלופיים, במידת הצורך, ותכנון חיבור הקומות שמתחת לפני הקרקע באמצעות קו סניקה למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב. לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות הביוב כאמור, להנחת דעת מחלקת הביוב.

ד. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת לבניין החדש וחיבורה למערכת המים העירונית, תוך תכנון מערכת הגברת לחץ (כולל מיכל יניקה) ומערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג, לאישור מחלקת המים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת המים. לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות המים כאמור, להנחת דעת מחלקת המים.

ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון בשטח לאישור מפקדת הג"א.

ו. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת שנאים בתכנית כמפורט להלן: מיקום מדויק לתחנה כאמור וגודלה, ייקבע ע"י חברת החשמל כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתית קיימת של חברת החשמל למקום חלופי, ביצוע ההעתקה יהא על חשבון מגישי התכנית, בתאום עם חברת החשמל.

ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת דו"ח אקוסטי להנחת דעת מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים ותאום להבטחת ביצוע האמור בסעיף 9 די' לעיל ובסעיף 12 להלן.

ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של כל המערכות המכניות של הבניין המוצע בתכנית, כולל מערכות מיזוג אויר והצנעת מזגנים מפורטים בשטח הבניין, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח ויהא תנאי לקבלת טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי.

ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר בשטח הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה ובכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לביצוע הבדיקה יינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

י. תנאי למתן היתר תפירה / בנייה בשטח הוא תאום ע"י רשות העתיקות.

יא. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשויות התימרוז בין היתר לנושאים הבאים:

- הסדר לתחנות אוטובוס ציבורי בחזית המלון
- תכנית שילוט והדרכה לגישור ולחניה ברח' כתב סופר.
- תכנית הסדר תנועה בחיבור רח' כתב סופר לרח' גבעת שאול.

יב. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום הביטוי ועיצובו עם מהנדס העיר.

יג. היתר בניה ינתן לאחר אישור משרד התיירות, על התאמת הבקשה להיתר, לתקניי הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות.

יד. שלבי ביצוע:

1. עם סיום הקומות הראשונות יוחל בפיתוח השטח לעיצוב נופי.
2. סיום ביצוע השטחים הציבוריים מייד עם השלמת עבודות השלד של הבניין.

טו. הנחיות לגבי החניון תחת קרקעי:

1. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
2. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.
3. החניון יצוייד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
4. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
5. בדרכי מילוט, המרחק מכל נקודה בקומות החנייה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה, יציאת חרום וכ"ל לא יעלה על 50 מ'.
6. ייבנו תאים מפרידים עמודי עשן עם דלתות אש תקניות בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות והפתחים המקשרים בין קומות החנייה.

- טז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם שירותי הכבאות, בין היתר לפרטים הבאים:
1. תבוצע דרך גישה ומדרכות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות.
  2. בביצוע רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
  3. יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.
  4. מס' פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקלה ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
  5. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ורוחבה של דלת האש לא יפחת מ- 1.10 מ'.
  6. האגפים השונים בבניין יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
  7. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'.
  8. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכ"ו אל גג הבניין.
  9. יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים בכל שטחי הבנייה.
  10. יותקן גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
  11. מערכות האנרגיה תיבנה בהתאם לדרישות, כל דין.
  12. תתוכנן תכנית בטיחותית ע"פ הנחיות המחלקה לשירותי כבאות.

**12. הוראות למניעת מסרדי רעש זיהום אויר בזמן הבנייה:**

**א. רעש:**

1. כל המערכות המכניות המתוכננות, כולל אלה הקשורות לחניון יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
2. יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן ע"פ התקנות.
3. יש לבצע את עבודות הבנייה ע"פ דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992), דהיינו בין השעות 19:00 – 06:00 בלבד.

**ב. זיהום אויר:**

1. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
2. קידוחים או מיקרופיילרים יבוצעו ע"י מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונית הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתזו מים במקביל לפעולות הקידוח והכיפוף.
3. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
4. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
5. יוקם קיר בגובה 2.5 מ' בחיקף האתר ע"פ מפרט שיאושר במחלקת הרישוי בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר החיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי החפירה.

**13. חנייה:**

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.

ב. בשטח התכנית ייבנה חניון תת קרקעי כמפורט בנספח מס 1.

ג. תכנון החניון, בנייתו והפעלתו יהיו בכפוף למפורט בסעיף 11 א' שלעיל.

**14. דרכים:**

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ועודן יהיה כמסומן בתשריט.

ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה.

ד. תכנון וביצוע הדרכים יהא בכפוף להוראות 11 א' שלעיל.

ה. ראה סעיף 13 לעיל.

**15. הפקעה:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**16. ביצוע התכנית לצרכי רישום:**

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג לחוק התכנון והבניה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הוועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**17. רישום החלוקה בנקסי המקרקעין:**

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על-ידי יו"ר הוועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.



**18. 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.

**19. אנטנת טלוויזיה ורדיו:**

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**20. קולטי שמש על הגג:**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**21. היטל השבחה:**

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**22. 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 הנייל 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.

**23. תוקף התוכנית:**

תוקפה של התכנית 3 שנים מיום אישורה ו-4 שנים מתחילת ביצוע הבניה בפועל.

**חתימות:**

**המתכנן:**

ביטמן-בן צור אדריכלים, קיבוץ קירית ענבים ת.ד. 67, 90833.

טל': 02-5700188, פקס: 02-5700181.

חתימת המתכנן:

*[Handwritten signature]*  
**ביטמן-בן צור  
אדריכלים**

**מגיש התכנית:**

"כדורי" חברה קבלנית לבנין בע"מ, רח' שמגר 4, ירושלים

טל': 02-5380821, פקס: 02-5381061.

חתימת מגיש התכנית:

**חברה קבלנית לבנין  
כדורי בע"מ**

**בעל הפרקע:**

"כדורי" חברה קבלנית לבנין בע"מ, רח' שמגר 4, ירושלים

טל': 02-5380821, פקס: 02-5381061.

חתימת מגיש התכנית:

**חברה קבלנית לבנין  
כדורי בע"מ**

14 באוקטובר 2003.

תאריך:

