

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7112
שינוי מס' 2/2000 - לתכנית מס' 2969
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7112
שינוי מס' 2/2000 לתכנית מס' 2969
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט)
גיליון אחד של תכנית בינוי, 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:
4.661 דונם.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי שייח גיראח
גוש 30506 חלקות מס' 7,8,9,38 וחלק מדרכים.

שטח בין קואורדינטות אורך 221780 ל- 221630
לבין קואורדינטות רוחב 633175 ל- 633075
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין חדש, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים, להקמת הבנין, כאמור.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתם ל- 9 קומות באגפו הדרומי של הבנין ול- 6 קומות באגפו הצפוני.
- ה. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח ל - 19,567,26 מ"ר, מתוכם 5995.91 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת השימושים בשטח למסחר בשלוש הקומות הראשונות ולמשרדים בקומות שמעליהן ושימושים טכניים בקומה העליונה.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת שטחים עם זיקות הנאה לציבור והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
- ט. קביעת הוראות להקמת חניון לשימוש הציבור הרחב.
- י. קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.
- יא. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- יב. איחוד חלקות *

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלדה הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות
שבתכנית מס' 2969 וההוראות שבתכנית מס' 7112 זו.

8. הוראות התכנית :

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

אזור מסחרי מיוחד:

.9

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע התשריט הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2969 לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

- א. תותר הקמת בנין חדש בתחום מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מחייב לעניין קוי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי.
- ב. שטחי הבניה המרביים הם 19,567,26 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ (מ"ר)	חלקי שרות (מ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)	
8628.30	2632.39	5995.91	שטחים מעל ± 0.00
10938,96	10,938.96	-	שטחים מתחת ± 0.00
19567.26	13,571.35	5995.91	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ג. מס' הקומות המרבי לבניין יהא 6 קומות באגף הצפוני ו- 9 קומות באגפו הדרומי מעל 5 קומות תת קרקעיות.
- ד. השימושים המותרים בשטח יהיו מסחר בשלוש הקומות הראשונות, משרדים בחמש הקומות מעליהן ושטחים טכניים בקומה העליונה. הקומות התת קרקעיות ישמשו לחניה ולשטחי שרות אחרים כמפורט בנספח מס' 1.
- ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ובזכוכית. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ז. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ח. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מיגבלת שימוש כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- בתחום שטחים אלה תבוצע מדרכה ודרך גישה לחניון התת קרקעי כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים. ביצוע הפיתוח בשטחים אלה ותחזוקתם יהיו ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 בלבד ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

ט. בתחום מגרש חדש מס' 1 יבנה חניון תת קרקעי, בן 5 מפלסים, כמפורט בנספח מס' 1. חניון זה יהא פתוח לשימוש הציבור הרחב. ראה סעיף (י) (2) (9) וסעיף 11 להלן.

י. תנאים למתן היתר בניה:

1. לא תובא הבקשה להיתר בניה בפני ועדת התכנון אלא לאחר תיאום עיצובו האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת שרותי כבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
(א) חניון:

- * יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - * כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלים.
 - * הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
 - * בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.
 - * תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורנו כחלק מבקשה להיתר בניה.
 - * בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות חניה, ייבנו תאים מפרידים עמידי אש עם דלתות אש תקניות.
- (ב) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף – 7.00.03 ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (ד) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- (ה) מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות ותקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האגלמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
- (ו) מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בגושי המסחר והמשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- (ז) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.
- (ח) האגפים השונים יופרדו בניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכוון המילוט.
- (ט) אורכם של הפרוזדורים לא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ-1.50 מ'.
- (י) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- (יא) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי

באמצעות מתיזי מים (ספרינקלים). ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

(ב) לבניין יותקנו גנרטור חירום עפ"י התקנות הרלוונטיות.

(ג) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.

(ד) תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל ההוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.

(ט) דרישות בטיחות אש ספציפיות יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

3. תנאי למתן היתר בניה תאום עם האגף לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית לאישור האגף

לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות, קירות תמך, ריצופים, תשתיות, מפלסים ואופן פיתוח השטחים עם זיקות הנאה לציבור, חומרי בנין וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

ב. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור לרבות בשטחי הדרכים שבתכנית יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1, בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים.

ביצוע פיתוח השטח יכלול, בין היתר, נטיעת עצים בוגרים בתחום המדרכות הגובלות בבנין, התקנת מערכת השקיה תת קרקעית ממוחשבת לנטיעות כאמור, פיתוח כיכר בחזית הבנין שתכלול רחבה מרוצפת, גינון ורהוט רחוב, ריצוף המדרכות הגובלות בבנין באבן משתלבת, שיקום דרכים ציבוריות קיימות במידה ותפגענה בעת הבניה, פינוי עודפי עפר לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים, ביצוע מעברים ומדרגות באופן שתכלול גישה לעגלות נכים ויותקנו מסעדי יד, ביצוע קירות תומכים וקירות ניקיון למניעת סחף עפ"י הצורך וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין שבתחום מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטח, לרבות בשטחי הדרכים שבתכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, להנחת דעת ירושלים.

4. תאום עם מחלקת הביוב, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

(א) עם הגשת בקשה להיתר בניה יחוייב מגיש הבקשה להיתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 בתשלום היטלי ביוב כחוק.

(ב) בתוך שטח התוכנית עובר קו ביוב המשרת תחנת דלק סמוכה. קו ביוב זה יועתק לתואי שמחוץ לשטח התוכנית בהתאם להנחיות מחלקת הביוב, במימון מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1.

- ג) מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 יגישו תכניות להטית קווי ביוב וניקוז ותוכניות לחיבור הבנין לרשת הביוב העירונית לאישור, אגף הביוב והניקוז, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.
- ד) מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יבצעו את העבודות על חשבונם, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
- ה) השרותים הנמצאים בקומות התת קרקעיות של הבנין יחובו באמצעות קו סניקה.
- 5) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
- 6) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה וחדר למכבש קרטונים הכל ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1.
- 7) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 8) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם חברת בזק בדבר העתקת תשתיות קיימות ובדבר חיבור הבנין לרשת בזק, הכל על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
- 9) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
- א) הגשת תכנון מפורט של שטחי הדרכים שבתחום התכנית, לרבות בצומת רח' קונדר. ודרך שכס ושל החניה הנדרשת בשטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה.
- התכנון המפורט כאמור, יכלול תכנון הגישה לחניונים, תכנון החניה שבתחום מגרש חדש מס' 1 והחניה הציבורית בשטחי הדרכים, פרטי פיתוח הרחובות, פרוט עבודות סלילה והרחבת הדרכים, העתקת מבנים גדרות ומדרגות בתחום הדרכים הציבוריות וכדומה, הכל כדרישת מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- ב) תנאי ביצוע עבודות הסלילה והרחבת הדרכים (רות קונדור, דרך שכס וצומת קונדור) יקבעו לעת מתן היתר הבניה.
- ג) תנאי פינוי הגדרות והמבנים מתואי הדרכים הציבוריות שבתכנית יקבעו אף הם לעת מתן היתר הבניה. (עלות הריסתם ופינויים, אם ידרשו, יהיו על חשבון מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד).
- ד) דרישות החניה יהיו ע"פ תקן החניה שיהא תקף לעת מתן היתר הבניה ויסופקו בתחום המגרש המיועד לאזור מסחרי, כולל החניה התפעולית.
- ה) החניון התת קרקעי יהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב.

10) ביצוע בפועל של החניה הנדרשת בשטח התכנית, לרבות החניה, שבתום הדרכים הציבוריות וכן של פיתוח שטחי הדרכים הציבוריות שבתכנית יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח, מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע דרישות האגף לתחבורה ולשרותי הנדסה, להנחת דעת עירית ירושלים.

11) תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין עירית ירושלים לבין בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 בדבר תפעול ואחזקת החניון התת קרקעי כחניון לשימוש הציבור הרחב.

11) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם המ' לאיכות

הסביבה המ' לאיכות הסביבה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

א) יוגש תכנון מפורט לחזיתות המסחריות שבתכנית כולל מפרט לגופי תאורה, חלונות ראווה, שילוט מסחרי ושילוט הכוונה, לאישור המ' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

ב) תוגש, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, חוות דעת אקוסטית שתבחן את השפעת פעילות הבנין המוצע והפעילויות בו (כולל המערכות המכניות. כגון: אוורור, מיזוג, אנרגיה ועוד: השפעת כניסות ויציאות כלי רכב מהחניונים ועוד) על הסביבה הקרובה ועל הבנין עצמו והמשתמשים בו. בחוות הדעת יש לתת פתרונות למניעת רעש בלתי סביר לפי דרישות התקנות והחוקים, בעת ביצוע הבניה ולאחריה.

ג) יש להגיש לאישור המ' לאיכות הסביבה תכנית אוורור של הבנין כולל: מיקום פתחי נקודות הפליטה של החניון. מיקום פתחי נקודת הפליטה של גנרטור חרום (אם מתוכנן), מיקום פירים מרכזיים ונקודות הפליטה, מיקום גלאי CO בחניון.

ד) יש להגיש, לאישור המ' לאיכות הסביבה מפרט עקרוני למתקן לטיפול חיליקים וריחות שיתוכנן לפירים מרכזיים, מפרט טכני למערכת גלאי CO וקביעת מיקום מכלי אחסון סולר (גנרטור חירום) והנחיות אחסון בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, אישור מעבדה לבדיקת מערכות גפ"מ המאושרת על ידי אגף התקינה במשרד התעשייה והמסחר לגבי כל התכניות הקשורות למערכות הגז (לרבות צנרת וארובות).

ה) תוגש תכנית למניעת מפגעים כנדרש במפרט למניעת מפגעים סביבתיים (אבק, רעש וזיהום אויר) של המחלקה לאיכות הסביבה לאישור המ' לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר לעבודות תפירה קידוחים סלילה ובניה וכדומה.

ו) תוגשנה תכניות כל המערכות המכניות של הבנין והעסקים, כולל מערכות מזוג אויר, אוורור, מטבחים ופילטרים לסינון ריחות, לאישור המ' לאיכות הסביבה.

ז) יוגש מפרט הכולל פרט למניעת חדירת גז ראדון לאישור המ' לאיכות הסביבה פרט זה יהווה חלק מהיתר הבניה לפני קבלת טופס 4 תבוצע בדיקת ראדון ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1. הבדיקה תעשה בכל החללים, שתיתכן בהם שהיה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו. יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד

שבוע) בתנאים אטומים במידה ורמת הראדון עולה על 002 בקרל למ"ק. יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה וע"פ הנחיותיה. בגמר הפעילות יש לבצע בדיקות תוזרות לפני אכלוס המבנה.

(ח) מודגש כי היתר הבניה יכלול את כל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה, הנובעות מבדיקת כל המסמכים המפורטים לעיל. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח מגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע כל דרישות המח' לאיכות הסביבה.

(12) ראה סעיף (ח) לעיל.

(13) ראה סעיפים 10, 16, 17 להלן.

(יא) הוראות בינוי ותפעול נוספות

(1) מניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות ההקמה (חפירה, בנייה)

כל עבודות הריסה, פריצה וסלילת דרכים, חפירה ובנייה תבוצענה על פי מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה.

(2) הוראות בגין מניעת זיהום אוויר בעת ביצוע הבניה בשטח.

(א) הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

(ב) קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתזו מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.

(ג) הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.

(ד) הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.

(ה) יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.

(ו) יותר השימוש בגפ"מ או חשמל בלבד בשטח הפרויקט.

(ז) יתוכננו פירים מרכזיים לאורך הבניין לסילוק גזים וריחות מעל גג הבניין. תוכן תשתית לטיפול בחלקיקים וריחות מהפעילות המסחרית.

(ח) תותקן ותופעל מערכת גלאי CO בחניון הפרויקט. אחריות ההקמה על הזום ואחריות אחזקה והפעלה על חברת ניהול של המקום.

(ט) חדר שנאים יתוכנן לפחות במרחק 5 מ' מחללים לרשות הציבור או משימושים רגישים.

(3) הוראות בגין מניעת רעש

(א) כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

- (ב) יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979. לפני קבלת היתר בניה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד על פי התקנות.
- (ג) יש לבצע את עבודות הבניה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 דהיינו בין השעות 06:00-19:00 בלבד).
- (4) לא יותר קיום ארועים ושמחות בבנין עם שימוש במערכת הגברה.
- (5) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

10. עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות וסביבותיה. (ההכרזה פורסמה בילקוט הפרסומים 1390 ביום ה- 18/8/67).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 להזמנת חתכי בדיקה לפני תחילת העבודות. במקרה ויתגלו עתיקות תערך חפירת הצלה במקום.

11. חניה פרטית

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. החניון התת קרקעי יהא פתוח לשימוש הציבורי הרחב.
- (ג) בנוסף תתוכנן ותבוצע חניה ציבורית בתחום הדרכים הציבוריות שבתכנית כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) תכנון וביצוע החניות בתחום התכנית יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9 (א), 9 (ב), 2, 9, 10 לעיל.

12. בנין גדר מדרגות להריסה

- המבנים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בכפוף למפורט בסעיף 9 (י) לעיל.

13. עצים לעקירה

- העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

14. דרכים

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק/חול לסירוגין הוא שטח לדרך משולבת.
- (ג) תכנון וביצוע הדרכים הציבוריות יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9 (י), 2, 3, 9) לעיל.

15. הפקעה

- מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שחרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

16. ביצוע התכנית

- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

18. תחנת שנאים

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- בכל בנין קבוצת בנינים 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.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה

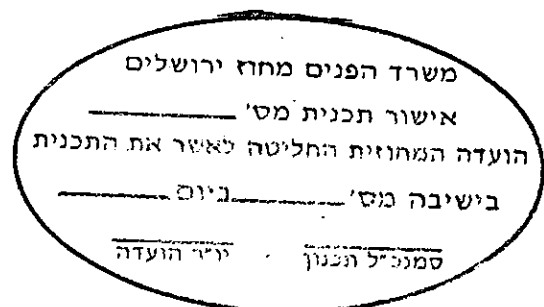
- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית

מגישי הבקשה להיתר 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. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליהנות מהכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתקם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התייחסונו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר עפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין באחריותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין.

עמוס המדמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

2003-05-05

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 152

בנין שערי העיר

ירושלים

טל': 02-5318888

פקס: 02-5380699

חתימת מגישי התכנית:

"פירסט טריידינג סנטר בע"מ"

ע"י עו"ד אליאס חורי

רח' צלאח א-דין 20, ת.ד. 20273

ירושלים 91202

טל': 02-6283502

פקס: 02-6288359

First-Trading Center Ltd
פירסט - טריידינג סנטר בע"מ

חתימת המתכנן:

מ.מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

משה מרגלית מס' רשיון 24950

רח' רשב"א 15

ירושלים 92264

טל': 02-5667990

פקס: 02-5667991

משה מרגלית
אדריכלית ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 24950
רח' רשב"א 15 ירושלים 92264
טל 5667990 פקס 5667991

תאריך: 11/02/02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 512
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1010 ביום 11/2/02
סמנכ"ל וזכמן יו"ר הועדה