

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' ד/5834שינוי לתכנית מס' 2317(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ד/5834 גבעת המטוס, שינוי לתכנית מס' 2317.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-4 נספחים כמפורט להלן:

1. תכנית בינוי, חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:500, + פרישות בינוי לאורך הכבישים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 1).

2. נספח נוף ושטחים פתוחים הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: נספח מס' 2).

3. נספח דרכים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 3).

4. נספח תנועה ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 4).

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

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 170 דונם בקרוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, שטח לאורך דרך חברון, מדרום למתחם אגד ומצפון לרח' הרוזמרין.

גוש 30287	חלקי חלקות: 82-87.
גוש 30288	חלקי חלקות: 2, 3, 13
טבליה	חלקי חלקות: 1-3, 6, 7, 26-30, 33, 34, 72, 73, 122, 128, 129.

שטח בין קואורדינטות רוחב 626500-627800

שטח בין קואורדינטות אורך 219500-220300

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים בשטח וקביעת מערך ייעודי קרקע חדשים כמפורט להלן: שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח ומדרך לאזור למלונאות, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור, לשביל להולכי

רגל ולדרכים.

ב. קביעת בינוי מנחה להקמת בתי המלון ובנייני הציבור, בשטח התכנית בהתאם לנספחי הבינוי.

ג. קביעת הוראות בינוי לרבות מס' הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי, קווי הבניין המרביים, מס' חדרי המלון המרבי ושטחי הבניה המרביים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.

ד. קביעת השימושים המותרים בשטח המיועד לבנייני ציבור.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.

ו. קביעת הוראות פיתוח לרבות בשטחים המיועדים לבניה, בשטחים הפתוחים הציבוריים בשטחים הפתוחים הפרטיים ובשטחי הדרכים.

ז. קביעת מערך הדרכים והחניות בשטח התכנית לרבות התווית דרכים חדשות, התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל ותפרוסת מקומות החניה הציבורית בשטח התכנית.

תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62 בנושאים המפורטים בה. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.

7. **כפיפות לתכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי, וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. **הוראות התכנית:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח למלונאות על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

9. **אזור למלונאות:**

א. שטחי הבניה המרביים, מס' הקומות המרבי ומס' חדרי המלון בכל אחד מהמגרשים המיועדים למלונאות יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' חדרים	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי שרות	שטחי שרות במ"ר מתחת 0.00	שטחי שרות במ"ר מעל 0.00	סה"כ שטח עיקרי	שטחים עיקריים במ"ר מתחת 0.00	שטחים עיקריים במ"ר מעל 0.00	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש
230	4	2,986	1,493	1,493	14,934	2,240	12,694	7,467	1
177	4	3,020	1,510	1,510	11,500	1,725	9,775	5,774	2
216	4	2,808	1,404	1,404	14,042	2,106	11,936	7,030	3
125	4	1,626	813	813	8,125	1,219	6,906	4,167	4
333	4	3,783	1,892	1,892	18,916	2,837	16,079	9,458	5
	4	320		320	1,921		1,921	1,601	6
1,081		14,543	7,112	7,432	69,438	10,127	59,311	35,497	סה"כ

הערות לטבלה

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי השירות המפורטים להלן:
 - חניה תת קרקעית/מקורה בהתאם לתקן. מס' קומות החניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח ולעת מתן היתר בניה.
 - השטחים, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- מס' החדרים יקבע בהתאם לרמת בית המלון שיקבע לעת מתן היתר הבניה. בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון בתי מלון של משרד התיירות.

- הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המרביים המסומנים בנספח הבינוי בקו נקודה אדום. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד אך מחייבים בנושאים הבאים: מס' הקומות המירבי, גובה הבניה, קווי הבניין המרביים ומספר בנינים מירבי במגרש.
- במגרשים 1-4 תותר הקמת בית מלון אחד. במגרש מס' 5 תותר הקמת 3 בתי מלון או לחילופין מלון אחד בשלושה מבנים עפ"י קווי הבניין המסומנים בתשריט ועפ"י המודגם בנספח הבינוי.
- במגרש מס' 6 יותרו שימושי מלונאות, תיירות, נופש והסעדה, ויחולו עליו ההוראות הבאות:
 - אחוזי הבניה מעל הקרקע יהיו 120% לשטחים עיקריים ו120% שטחי שרות.

- ד.2. מספר קומות מירבי - 4 קומות.
- ד.3. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד.4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית מפורטת לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול פרוט שימושים ותכנית בינוי.
- ה. מודגש בזאת כי לא תותר גישה למלונות דרך כביש דרך חברון.
- ו. הוראות בינוי ופיתוח - ראה סעיף 14 "הוראות כלליות לפרטי בניה ופתוח" להלן.

10. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור, על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

השימושים המותרים, מס' הקומות המרבי ושטחי הבניה המרביים במגרש המיועד לבנייני ציבור יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מספר קומות מירבי	שימושים מותרים	שטחי שטח במ"ר מעל מפלס ה-0.00	שטחים עיקריים במ"ר מעל מפלס ה-0.00	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש חדש
3	בית ספר	1500	9669	9669	7

הערות לטבלה

- שטחי הבניה המרביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
 - שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- א. למרות השימושים המפורטים בטבלה שלעיל תותר תוספת שימושים ציבוריים, שינוי בשימושים ציבוריים ושילוב שימושים במגרש הכל עפ"י הדרישות הפרוגרמטיות באזור המתוכנן שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
- ב. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד אך מחייבים בנושאים הבאים: מס' הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים.
- ג. מספר הקומות המרבי הוא 3 קומות מעל קומת מרתף.
- ד. תנאים למתן היתר בניה, ראה סעיף 19 "תנאים למתן היתר בניה".
- ה. הוראות בינוי ופיתוח ראה סעיף 14 "הוראות כלליות לפרטי בניה ופתוח" להלן.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

א. פיתוח השטחים הציבוריים יכלול בין היתר מדשאות, נטיעות, עצים, שיחים ופרחים, מתקני משחק, פינות ישיבה, שבילים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכד'. הכל בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.

ב. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, הכל באישור האגף לשיפור פני העיר.

ג. תותר הקמת מחסן עבור עובדי מח' הגנות בעיריית ירושלים בגודל של 3.00 x 7.00 מטר נטו. מיקומו יקבע ע"י המח' לשיפור פני העיר.

ד. תותר הצבת מתקנים לחלוקת דואר בשטחים הפתוחים הציבוריים. הצבת המתקנים תותר רק בתוך קירות תמך.

ה. תותר זכות מעבר לתשתיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.

ו. הוראות פיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים:

1.1. קירות תמך, גדרות וכד' יהיו מצופים באבן טבעית, מסותתת בנויה בשורות אופקיות או באבן פראית, הכל בהתאם לתיאום עם המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

2.1. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מטר ברצף אחד מעל פני מפלס הקרקע הנמוך ביותר. קירות שגובהם מעל 3.5 מטר יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית בטפטוף ברוחב מזערי של 1.20 מטר.

3.1. גדרות ומעקות יהיו מסורג ברזל מגולוון וצבוע או מרשת ברזל מרותכת, מגולוונת וצבועה.

4.1. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים.

5.1. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות אגף המאור של עיריית ירושלים.

12. שטח פתוח פרטי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 א. בשטחים אלו לא תותר כל בניה, לא יהיו זכויות בניה ובשטח זה לא יחולו הוראות תכנית המתאר של ירושלים.
 ב. הוראות פיתוח יהיו כאמור בייעוד "שטח פתוח ציבורי" סעיף 11 במגרש מס' 11 יותר פיתוח אתר ארכאולוגי. אתר זה מוגדר כשטח עתיקות (המסומן בתשריט באות A) הכולל אמת מים ומבנים לשימור. הפיתוח בשטח זה יעשה בהתאם לאמור בהוראות תכנית זו לעניין אזור עתיקות
 ד. תותר גישה לכלי רכב לבתי המלון בתחום השטח הפרטי הפתוח ובלבד שהגישה לא תתחבר לדרך חברון.
13. שביל להולכי רגל:
 השטח הצבוע בירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שטח לשביל להולכי רגל. וחלות עליו ההוראות הבאות:
 א. שטח זה יפותח כטיילת להולכי רגל המקשרת בין בתי המלון.
 ב. לא יותר מעבר כלי רכב למעט כניסה למתחם המלון.
 ג. תותר זכות מעבר לתשתיות.
 ד. הוראות פיתוח יהיו כאמור בייעוד "שטח פתוח ציבורי" סעיף 11.
14. הוראות כלליות לפרטי בניה ופתוח:
 א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות. לא תותר בניה באבן נסורה, חלקה, שאינה מסותתת.
 ב. קירות תמך, גדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית מלבנית ובנויה בשורות אופקיות בפנים הפונות לרחוב.
 ג. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות הבניינים אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שווה ערך ובגוון של האבן הטבעית (לא צבוע).
 ד. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב.
 ה. חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אסבסט, אלומיניום וכיו"ב. לגבי המסתורים דלעיל לא תותר בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
 ו. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
 ז. כל הגגות יהיו גגות שטוחים מצופים יריעות ביטומניות או מרוצפים.
15. גבול אזור עתיקות:
 השטחים המותחמים בתשריט בקו מקוטע בצבע שחור ובתוכם אות לועזית הם אתרי עתיקות ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
 1. בתחום התכנית נמצאים אתרי עתיקות בית צפא - י.פ. 1091 מיום 18/5/64 וחי' טבליה - י.פ. 1390 מיום 31/8/67 ואמת המים העליונה - י.פ. 2279 מיום 17/12/67.
 2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

3. אישור רשות העתיקות להיתרים בשטחים המסומנים באות לועזית יהיה מותנה בביצוע חפירות הצלה, חתכי בדיקה או פיקוח ארכיאולוגי צמוד.

א. תנאי למתן היתר בניה בשטחים המסומנים באות A, B, C יהא ביצוע חפירות הצלה במקום.

ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח המסומן באות N יהא ביצוע חתכי בדיקה במקום.

א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבתי המלון שיוקמו בשטח.

16. חניה:

ב. החניה לבתי המלון ולבנייני הציבור תהא בתחומי המגרשים.

ג. יבוצעו מקומות חניה לאורך הכבישים והם ישמשו כחניה מזדמנת, לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן.

ד. תכנון וביצוע החניה יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 4 ובכפוף לאמור בסעיפים לעיל.

ה. גובה קומת החניה התת קרקעית יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט במקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים, בהם גובה קומת החניה התת קרקעית יהא מעל 2.20 מ' ועד 2.80 מ', באישור מהנדס העיר.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 1:

17. דרכים:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספחים מס' 3, 4 תותר סטייה ממפלסי הפיתוח, כאמור, בהתאם לדרישת מח' הדרכים ובכפוף לאמור בסעיף קטן (ו) להלן.

ד. תנאי למתן היתר לסלילת הכבישים יהא הכנת תכנון מפורט של הכבישים ע"י מגישי התכנית ואישורם במחלקת הדרכים ובמח' להסדרי תנועה, שיתבסס על נספחים מס' 3, 4. התכנון המפורט יבוצע עפ"י הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה. התכנון המפורט יכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

ד.1. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.

ד.2. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים.

ד.3. תכנון המסעות והמדרכות בתחום הדרכים.

ד.4. קווי ראייה בצמתים ובעקומות.

ד.5. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה.

- ד.6. הסדרי תנועה.
- ד.7. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.
- ד.8. תכנון נטיעות לאורך המדרכות כולל מערכת השקיה תת קרקעית המופעלת ע"י מחשב בהתאם למפורט להלן: נטיעות (עצים) יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים.
- ד.9. לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים יישמר מעבר נאות לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות.
- ד.10. תכנון מערכת התאורה בהתאם להנחיות אגף המאור בעיריית ירושלים.

ה. תנאי למתן היתר לסלילת כביש מס' 1 יהא חפירת הצלה בתחום אתר העתיקות המסומן באות A. במקום תבוצע חפירת הצלה ותיעוד מלא של השטח בתחום החתך לכביש. לאחר סלילת הכביש ישוחזרו פני השטח כולל שרידים ארכיאולוגיים טרסות ועצים.

18. **תחנת שנאים:** א. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים לבניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. במידה שיוחלט כי יש צורך בשנאי הוא ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. מודגש בזאת כי כל הארונות והפילרים לסוגיהם יבנו בנישות בקירות המגרשים.

19. **תנאים למתן היתר בנייה**

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית חלוקה לאישור הועדה המקומית עפ"י פרק ד' לחוק.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון למלונאות יהיה תאום מול מהנדס העיר לעניין קביעת שלביות ביצוע כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית ובכלל זה גם שביל להולכי רגל.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למגרש למלונאות יהא הגשת תכנית פיתוח של השטחים הפתוחים, עפ"י שלביות הביצוע שנקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר ביצוע הפיתוח בשטח זה להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית יהא חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מגיש התכנית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח של שטח המגרש, והדרכים הגובלות בו, ע"י

מגישי הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר את הפרטים הבאים: העמדת הבניין וצורתו, מפלסי בניו חתכים וחזיתות רחוב, פיתוח שטח מפלסי פיתוח, קירות תמך, פירוט תשתיות, מתקני טרנספורמציה, מתקני תברואה, מערך חניה, גינון, מערכות השקיה, תאורה, ריצוף, חומרי בניה, שילוט, הכל כדרישת מהנדס העיר.

ו. תנאי למתן היתר יהא הגשת תכנית פיתוח של שטח המגרש ע"י מגישי הבקשה להיתר לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול טיפול נופי מניעתי לגלישת קרקע ופסולת מחוץ לשטח הקו הכתול של התכנית. תכניות הפיתוח במגרשים יכללו קירות תמך או מסלעות בגבול התכנית, פירוט תשתיות, מפלסי פיתוח, גינון, קירות תמך, ריצוף, נטיעות, תאורה, חומרי בניה, שילוט וכד'. הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.

ז. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש למלונאות הוא הגשת תכנון מפורט של דרך גישה למלון, שיכלול פירוט מפלס הכניסה למלון תוך התאמתו למפלסי הכבישים הגובלים הסופיים. הסדרת מקומות החניה שבתחום שטח המגרש, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ע"י מגיש הבקשה להיתר. תנאי ביצוע הדרכים הגובלות בשטח המגרש יקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר ביצוע כביש הגישה למגרש ולאחר ביצוע מקומות החניה הנדרשים, להנחת דעת מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ח. תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת מבני השנאים.

ט. תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי האשפה. מיקום סוג וגדל המיתקנים יקבעו בשלב קבלת היתר הבניה.

י. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום בדבר פתרונות הניקוז/הביוב בשטח והתחברות הבניין למערכת הביוב העירונית.

יא. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום בדבר מיקום חיבורי המים, בדבר הצורך באמצעי הקטנת או הגברת הלחץ ובדבר הכנת גומחות בגדר כל בנין לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.

יב. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בין היתר בנושאים

הבאים:

1. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
2. בתי המלון יתוכננו כך שהמערכות המכניות ושטחי השרות לא יופנו, ככול הניתן, לבתי המגורים הסמוכים.

3. מניעת דרדרת ושפכי עפר: לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא לאחר תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית וכד'. להבטחת ביצוע דרישות המח' לאיכות הסביבה כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית להנחת דעת מהנדס העיר. כתנאי למתן היתר בניה שתשוחרר מיד לאחר ביצוע כל דרישות המח' לאיכות הסביבה. כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכד') יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה, עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה.

ג. הגשת תכנון מפורט לשילוט המבנה בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ - 1980 ע"י מגיש הבקשה להיתר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ד. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות. בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978. אישור רשות העתיקות להיתרים יכול להיות מותנה בביצוע חפירות הצלה, חתכי בדיקה או פיקוח צמוד. המימון לפעולות אלו יהיה ע"ח היזם. הכל כאמור בסעיף "שטח עתיקות" להלן.

ט. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש למלונאות יהיה התאמת בינוי בתי המלון לתקנים הפיזיים לתכנון בתי מלון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

טז. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח מפורטת של שטח המגרש לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.

תנאי למתן היתר עבודות עפר ואישור שפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית, הינו הכנת תכנית נופית הכוללת חתכים והמציגה את מקומות המילוי והחפירה בתכנית. עודפי עפר, אם יהיו, יפנו לאתר שפיכה מאושר ע"י העירייה ועפ"י תנאיה.

20. תנאי למתן היתר לעבודות עפר:

21. **ביצוע תכנית לצרכי רישום**
 מיד עם אישורה של תכנית מס' 5834/4 זו תוכן על ידי בעלי הזכות במקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 במידה שלא יוגש הת.צ.ר תוך שלושה חדשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
22. **אנטנת טלוויזיה ורדיו:**
 בכל בנין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
23. **מתקני תקשורת:**
 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
24. **הצבת מיתקני גז:**
 לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש או בסמוך לו, הגובל עם שטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בענין.
25. **החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:**
 א. במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למיבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י המחלקה לאיכות הסביבה וכמפורט להלן:
 1. בצוע שטחים מגוונים בכל מבנן במירב האפשרי.
 2. בצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למזרקות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם. (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.
 ב. בדרכים: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים.
 ג. בשטחים פתוחים: תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני חדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
26. **קולטי שמש על הגג:**
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג

ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

27. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

28. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

29. שלביות ביצוע: א. פיתוח כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יבוצע עפ"י שלביות ביצוע אשר תקבע כתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב. פיתוח השטחים יעשה באופן המקשר בין בתי המלון עפ"י השלביות שתקבע.

30. תשתית: 1. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו:
קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

31. גבית הוצאות תכנון: מינהל מקרקעי ישראל יהא רשאי לגבות מבעלי החלקות או המיגרשים הכלולים בתכנית זו, אשר מכוחה רשאים לקבל היתר בניה, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם לחלק היחסי של חלקה או מגרש בודד מסה"כ השטח של החלקות/ מיגרשים לבניה.

32. סטייה ניכרת: השימושים הקבועים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה משימושים אלו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

