

30

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' מק/3507 ד'
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3507 ג'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' מק/3507 ד', שינוי מס' 1/2000 לתוכנית מס' 3507 ג' (להלן: "התוכנית").
 התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 18 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית"), ו- 20 גיליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2.1 שני גיליונות של תוכנית בינוי ופיתוח, כמפורט להלן: גיליון אחד הכולל, בין היתר, את גובה המפלס הקובע, קווי בניין עיליים מירביים, גובה בניה מירבי, מספרי קומות מירביים, שטחים עם זכות מעבר לציבור, עם זכות מעבר לצנרת ותשתיות, מעברים להולכי רגל וכדומה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 1 גיליון א'"), וגיליון אחד של תכנית בינוי כללית (נספח מנחה), הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: "נספח מס' 1 גיליון ב'").

2.2 גיליון אחד של תוכנית שלבי ביצוע, הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: "נספח מס' 2"). ✓

2.3 שישה גיליונות של תוכניות מפלסים (נספחים מנחים), הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 3"). ✓

2.4 2 גיליונות של חתכים, הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 4"). ✓

2.5 2 גיליונות של חזיתות (נספחים מנחים), הערוכים בק.מ. 1:1000, 1:500 (להלן: "נספח מס' 5"). ✓

2.6 שני גיליונות של תכניות בנין מגורים טיפוסי, (נספחים מנחים) הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח מס' 6"). ✓

2.7 שלושה גיליונות של תכניות פיתוח וחתכי פיתוח, (נספחים מנחים) הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 7"). ✓

2.8 שני גיליונות של נספח תחבורה, הערוכים בק.מ. 1:1250 (להלן: "נספח מס' 8").

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

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 3507ג' הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 162.230 דונם.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, השטח הידוע כ"מתחם הולילנד".

גוש 30194 חלקות 34, 36 וחלק מחלקה 35.

גוש 30193 חלקה 36, חלק מחלקה 13 וחלק מחלקה 37.

גוש 30192 חלק מחלקה 100 (חלק מחלקה 97 במקור).

גוש 30461 חלק מחלקה 1.

גוש 30170 חלק מחלקה 3.

גוש 30195 חלק מחלקה 157.

הכל במסגרת מגרשים חדשים מספר 1-20, 22, 26, 30-32 ו- 35 (להלן: "המגרשים") ובמסגרת השטחים המסומנים במספרים 21,

23-25, 28, 29, 34, 36, A31, 31B ו- 31C, שעפ"י תכנית 3507ג'.

שטח בין קואורדינטות אורך 167600 ל- 168500

לבין קואורדינטות רוחב 129700 ל- 129100.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט תכנית מס' 3507ג' בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

6.1 שינוי הוראות בינוי ופיתוח שנקבעו בהוראות תכנית מס' 3507ג' ובנספחיה, כמפורט להלן:

6.1.1 הנמכת המפלס הקובע בכל אחד ממגרשים מס' 3 (שטח

למלונאות), 18 (שטח פתוח פרטי מיוחד), 8-17 (אזור

מגורים מיוחד ב'), 4 (אזור דגם ירושלים בימי בית שני)

שעפ"י תכנית מס' 3507ג' והתאמתו למפלס הקרקע

הטבעית של השטח שבתחום מגרש מס' 18 שעפ"י תכנית מס' 3507ג'.

6.1.2 הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע, עפ"י תוכנית מס' 3507ג', כמפורט להלן:

6.1.2.1 הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע במגרשים מס' 8 ו-13 מ-8 קומות ל-9 קומות מגורים וקומה מפולשת.

6.1.2.2 הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע, במגרשים מס' 9 ו-14 מ-8 קומות ל-10 קומות מגורים וקומה מפולשת.

6.1.2.3 הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע במגרשים מס' 10, 11, 15, 16 מ-9 קומות ל-11 קומות מגורים וקומה מפולשת.

6.1.2.4 הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע במגרשים מס' 12 ו-17 מ-10 קומות ל-12 קומות מגורים וקומה מפולשת.

6.1.2.5 הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע במגרש מס' 3 מ-12 קומות ל-14 קומות.

6.1.3 הגדלת מספר הקומות המירבי מתחת למפלס הקובע, במגרשים מס' 8-12, מ-2 קומות ל-4 קומות.

6.1.4 הנמכת גובה הבניה המירבי והקטנת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע בשטחי מגרשים מס' 6 ו-7 שעפ"י תכנית מס' 3507ג', מ-33 קומות ל-31 קומות.

6.1.5 הגבהת גובה הבניה המירבי במגרשים מס' 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ב-1.3 מ' לצורך הקמת מעקה גג.

6.1.6 הקטנת מספר הבנינים המירבי המותר בשטחי מגרשים מס' 8-17 (אזור מגורים מיוחד ב') מ-3 בנינים לבנין אחד בכל מגרש, המורכב מבניה מדורגת בקומותיו התחתונות ומבניה רוויה-גבוהה מעליהן.

6.2 שינוי קוי בנין צפוני ודרומי בשטחי מגרשים מס' 8-17 שעפ"י תכנית מס' 3507ג'.

6.3 שינוי שטחי הבניה המירביים המותרים במגרשים מס' 6-17 שעפ"י תכנית מס' 3507ג', מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בכל המגרשים, כאמור.

6.4 שינוי מספר יחידות הדיור המירבי המותר במגרשים מס' 6-17, שעפ"י תכנית מס' 3507ג', מבלי לשנות את סה"כ מספר יחידות הדיור המאושר בשטח התכנית.

6.5 שינוי חלק משלבי הביצוע שנקבעו בתכנית מס' 3507ג', וקביעת שלבי ביצוע חדשים לבניית בנייני המגורים בשטח התכנית.

6.6 ביטול חלק מהבינוי התת קרקעי המאושר בתחום מגרש מס' 18 (שטח פתוח פרטי מיוחד) שעפ"י תכנית מס' 3507ג', וקביעת בינוי לקומה תת קרקעית בתחום מגרש זה למרכז כינוסים.

6.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח עפ"י תוכנית מס' מק/3507ד' זו.

6.8 התרת הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית מכח תוכנית מס' מק/3507ד' זו.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: "תוכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 3507ג' וההוראות שבתוכנית מס' מק/3507ד' זו.

בכל מקרה של סתירה בין ההוראות שבתוכנית זו לבין הוראות התוכניות הנ"ל, תחולנה ההוראות שבתוכנית מס' מק/3507ד' זו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בנספחי הבינוי. במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים מיוחד א':

השטח הצבוע בתשריט תוכנית מס' 3507ג' בצבע תכלת בהיר מותחם בקו שחור, (במגרשים 6 ו-7), הוא איזור מגורים מיוחד א' וחלות

עליו ההוראות הקבועות בתוכנית מק/ 3507 ד' זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3507 ג' לגבי איזור מגורים מיוחד א', בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9.1 בשינוי לתוכנית מס' 3507 ג', יונמד הבנין בכל אחד ממגרשים מס' 6 ו- 7 וגובהו המירבי יהא כמפורט בנספחים מס' 1, 4, 5, 7 (כולל מעקות הגג, חדרי המעליות, חדרי המדרגות וכיוצ"ב).

תותר סטיה של עד ± 1.00 מ' מהגבהים המצוינים בנספחים כאמור, לעת מתן היתר בניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטח הבניה המירבי כמפורט בסעיף 9.3 להלן וממגבלת מספר הקומות כמפורט בסעיף 9.2 להלן.

9.2 בשינוי לתוכנית מס' 3507 ג', מספר הקומות המירבי בכל אחד מהבנינים במגרשים מס' 6 ו- 7 לא יעלה על 31 קומות.

9.3 בשינוי לתוכנית מס' 3507 ג', שטחי הבניה המירביים בכל מגרש כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר מגרש	שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ במ"ר	
	מאושר עפ"י 3507 ג'	חדש עפ"י 3507 ד'	מאושר עפ"י 3507 ג'	חדש עפ"י 3507 ד'	מאושר עפ"י 3507 ג'	חדש עפ"י 3507 ד'
6	15,600	12,633	6,515	3,790	22,115	16,423
	1,170	1,170	11,620	10,445	12,790	11,615
	16,770	13,803	18,135	14,235	34,905	28,038
7	15,600	12,633	6,515	3,790	22,115	16,423

11,615	12,790	10,445	11,620	1,170	1,170	שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
28,038	34,905	14,235	18,135	13,803	16,770	סה"כ	

הערות לטבלה:

- * השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתר) התשנ"ב-1992.
 - * מפלס הכניסה הקובע - כמפורט בנספח מס' 1א' המחיב.
 - * שטחי השירות שמעל למפלס הקובע כוללים בין היתר, דרכי גישה, כניסה לבנין, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות, מרחבים מוגנים מחסנים וכיוצ"ב.
 - * השטחים העיקריים שמתחת למפלס הקובע בכל בנין כוללים 1,000 מ"ר להקמת בריכת שחיה ומתקני ספורט ובריאות לרווחת דיירי הבנין.
 - מודגש בזאת כי אין תוכנית מס' מק/3507ד' זו מגדילה את סה"כ שטחי הבניה המאושרים במגרשים מס' 6 עד 17 שעפ"י תכנית מס' 3507ג'.
- 9.4 מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד ממגרשים מס' 6 ו-7 לא יעלה על 133 יחידות דיור.
- 9.5 הבינוי והפיתוח בשטחים אלה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-5, 7, 8. מודגש בזאת כי נספחים מס' 1א', 2, 4 ו-8 הינם נספחים מחייבים.
- 9.6 ראה סעיפים 15, 16 להלן.
- 9.7 כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, יחוייב ביצוע פרט למניעת חדירת גז ראדון, בתיאום ובאישור המ' לאיכות הסביבה.

10. איזור מגורים מיוחד ב'

השטח הצבוע בתשריט תוכנית מס' 3507ג' בצבע תכלת בהיר (מגרשים 8 עד 17), הוא איזור מגורים מיוחד ב' וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתוכנית מס' 3507ד' זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3507ג', לגבי איזור מגורים מיוחד ב', בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

10.1 בשינוי לתוכנית מס' 3507ג', יונמך מפלס הכניסה הקובע בכל אחד ממגרשים מס' 8-17 ויהא כמפורט בנספחים מס' 1, 3, 4, 5, 6 ו-7.

10.2 בשינוי לתוכנית מס' 3507ג', תותר הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע, בשטחי מגרשים מס' 8-17, כמפורט להלן:

10.2.1 במגרשים מס' 8 ו-13 תותר הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע מ-8 קומות ל-9 קומות מגורים וקומה מפולשת.

10.2.2 במגרשים מס' 9 ו-14 תותר הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע מ-8 קומות ל-10 קומות מגורים וקומה מפולשת.

10.2.3 במגרשים מס' 10, 11, 15, 16 תותר הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע מ-9 ל-11 קומות מגורים וקומה מפולשת.

10.2.4 במגרשים מס' 12 ו-17 תותר הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הקובע מ-10 קומות ל-12 קומות מגורים וקומה מפולשת.

10.3 בשינוי לתוכנית מס' 3507ג', תותר הגדלת מספר הקומות המירבי מתחת למפלס הקובע, במגרשים מס' 8-12, מ-2 קומות ל-4 קומות.

10.4 בשינוי לתוכנית מס' 3507ג', יוגבה גובה הבניה המירבי במגרשים מס' 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ב-1.3 מ' ויהיה כמצויין בנספח מס' 4.

10.5 בשינוי למאושר בתוכנית מס' 3507ג', תותר הקמת בנין מגורים אחד בלבד בכל אחד ממגרשים מס' 8-17, שיהא מורכב

מבניה מדורגת בקומותיו התחתונות ומבניה רוויה-גבוהה מעליהן.

10,6 בשינוי למאושר בתוכנית מס' 3507 ג', קוי הבנין המירביים הצפוני והדרומי בכל אחד ממגרשים מס' 8-17, יהיו כמצויין בנספח מס' 1א'.

יתרת קוי הבנין במגרשים כאמור, יהיו כמאושר בתכנית מס' 3507 ג' וכמפורט בנספח מס' 1א'.

10,7 מספר יחידות הדיור המירבי בכל המגרשים 8-17 יהיה 580 יחידות דיור.

10,8 בשינוי לשטחי הבניה המאושרים בתוכנית מס' 3507 ג', שטחי הבניה המירביים בכל אחד ממגרשים מס' 8-17 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר מגרש	מפלסים	שטחים עיקריים במ"ר		שטחי שרות במ"ר		סה"כ במ"ר	
		מאושר עפ"י תכנית 3507 ג'	חדש עפ"י תכנית 3507 ד'	מאושר עפ"י תכנית 3507 ג'	חדש עפ"י תכנית 3507 ד'	מאושר עפ"י תכנית 3507 ג'	חדש עפ"י תכנית 3507 ד'
8	שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	6,000		1,700		7,700	
	שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	60		3,200		3,260	
	סה"כ	6,060		4,900		10,960	
9	שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	6,500		1,850		8,350	
	שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	60		3,200		3,260	

11,610		5,050		6,560		סה"כ	
8,550		1,950		6,600		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	10
3,060		3,000		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
11,610		4,950		6,660		סה"כ	
9,000		2,000		7,000		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	11
3,060		3,000		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
12,060		5,000		7,060		סה"כ	
9,700		2,100		7,600		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	12
3,060		3,000		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
12,760		5,100		7,660		סה"כ	
6,100		1,400		4,700		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	13
1,960		1,900		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
8,060		3,300		4,760		סה"כ	

6,600		1,500		5,100		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	14
2,060		2,000		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
8,660		3,500		5,160		סה"כ	
7,100		1,600		5,500		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	15
2,060		2,000		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
9,160		3,600		5,560		סה"כ	
7,800		1,700		6,100		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	16
2,160		2,100		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
9,960		3,800		6,160		סה"כ	
8,300		1,800		6,500		שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	17
2,160		2,100		60		שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
10,460		3,900		6,560		סה"כ	
79,200	67,816	17,600	12,150	61,600	55,666	שטחים מעל למפלס הכניסה הקובע	סה"כ כללי

26,100	23,750	25,500	23,150	600	600	שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובע	
105,300	91,566	43,100	35,300	62,200	56,266	סה"כ	

הערות לטבלה:

- * מפלס הכניסה הקובע הינו כמפורט בנספח מס' 1א' המחייב.
- * שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרי בניה) התשנ"ב-1992.
- * שטחי השירות כוללים בין היתר, מרחבי תימרון, חניה שטחי מעברים, מחסנים (עד 12 מ"ר לדירה), חדרי הסקה, מעברים מקורים להולכי רגל, ארקדות, חדרי מדרגות משותפים, מעליות, מרחבים מוגנים וכדומה.
- מודגש בזאת כי אין תוכנית מס' מק/ 3507 ד' זו מגדילה את סה"כ שטחי הבניה המירביים המותרים במגרשים מס' 6-17 שעפ"י תוכנית מס' 3507 ג'.
- תותר העברת שטחי בניה ממגרש למגרש בתחום מגרשים 8 - 17 בתנאי שסך כל שטחי הבניה במגרשים אלה לא יעלה על המפורט בטבלה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי וממגבלת קווי הבנין.
- שטחי הבניה העיקריים המירביים מתחת למפלס הקובע כוללים 600 מ"ר להקמת בריכות שחיה ומתקני ספורט ובריאות לרווחת דיירי הבניינים כמאושר בהוראות תוכנית מס' 3507 ג' סעיף 14.7.
- 10.9 בקומה המפולשת לא יותר שימוש אלא למבואה ולחדר חשמל בלבד.
- 10.10 תותר הקמת מחסנים מעל למפלס הקרקע הסופית.
- 10.11 הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-8. מודגש בזאת כי נספחים מס' 1א', 2, 4, ו-8 הינם נספחים מחייבים.

10.12 ראה סעיפים 15, 16 להלן.

10.13 ראה סעיף 9.7 לעיל.

11. שטח למלונאות:

השטחים הצבועים בתשריט תוכנית מס' 33507 בצבע צהוב (מגרשים: 1, 2, 3) הם שטחים למלונאות וחלות על שטחים אלה ההוראות הקבועות בתוכנית מס' מק/ 33507 ד' זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 33507 ג', לגבי שטח למלונאות, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

11.1 בשינוי לתוכנית מס' 33507 ג', יונמך מפלס הכניסה הקובע במגרש מס' 3 ויהא כמפורט בנספחים מס' 1, 3, 4, 5, 7.

11.2 בשינוי לתוכנית מס' 33507 ג', תותר הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 3, מעל למפלס הכניסה הקובע, מ- 12 קומות ל- 14 קומות מבלי לשנות את גובה הבניה המירבי המאושר עפ"י תוכנית מס' 33507 ג'.

תותר סטייה של עד ± 1.00 מ' מהגבהים המצויינים בנספחים כאמור, לעת מתן היתר בניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים כמפורט בתוכנית מס' 33507 ג' וממגבלת מספר הקומות כמפורט לעיל.

מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובע יהא כמפורט בנספח מס' 4.

11.3 הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים 1-5, 7, 8. מודגש בזאת כי נספחים מס' 1א, 2, 4 ו- 8 הינם נספחים מחייבים.

11.4 ראה סעיפים 15, 16 להלן.

11.5 ראה סעיף 9.7 לעיל.

12. שטח פתוח פרטי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט תוכנית מס' 33507 ג' בצבע ירוק כהה (מגרש מס' 18) הוא שטח פתוח פרטי מיוחד וחלות עליו ההוראות הקבועות בתוכנית מס' מק/ 33507 ד' זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 33507 ג', לגבי שטח פתוח פרטי מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

12.1 בשינוי למאושר בתוכנית מס' 3507ג' בשטח זה, יונמך מפלס הקרקע המאושר בשטח מגרש מס' 18, תוך התאמתו למפלס הקרקע הטבעית בשטח, כמפורט בנספחים מס' 1, 3, 4, 5, 7.

12.2 בשינוי למאושר בתוכנית מס' 3507ג', יבוטל חלק מהבינוי המאושר מתחת לקרקע בשטח מגרש מס' 18, ותותר בניית קומה תת קרקעית לשימוש מרכז כינוסים, כמפורט בנספח מס' 4, ועפ"י שטחי הבניה המאושרים בתוכנית מס' 3507ג'.

12.3 הבינוי התת קרקעי בכללותו ישמש לכיכר מרכזית, מרכז כינוסים, חניה, מרחבי תמרון ותנועה תת קרקעית לשירות בתי המלון ובנייני המגורים הגובלים, וכן לשירותי תיירות לרבות שירותים מסחריים.

12.4 הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 1, 3, 4, 5, 7.

12.5 ראה סעיפים 15, 16 להלן.

12.6 לא יותרו ארועים חיצוניים בשטח זה.

13. איזור דגם ירושלים בימי בית שני

השטח הצבוע בתשריט תוכנית מס' 3507ג' בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום (מגרש מס' 4) הוא איזור המיועד ל"דגם ירושלים בימי הבית השני" וחלות עליו ההוראות הקבועות בתוכנית מס' מק/ 3507ד' זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3507ג' לגבי יעוד זה, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

13.1 בשנוי למאושר בתוכנית מס' 3507ג' יונמך המפלס הקובע בשטח זה, תוך התאמתו למפלס הקרקע הטבעית בשטח, כמפורט בנספחים מס' 1, 3, 4, 5, 7.

13.2 ראה סעיפים 15, 16 להלן.

14. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט תוכנית מס' 3507ג', בהתאם להוראות תוכנית מס' 3507ג' וכמפורט בנספח מס' 8.

ראה סעיפים 15, 16 להלן.

15. תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית

15.1 ראה הוראות תוכנית מס' 3507ג', סעיפים 20.9, 22.2-22.29,

22.33

15.2 בטרם הגשת כל בקשה להיתר בניה להקמת בנין בשטח התכנית, יתואם העיצוב הארכיטקטוני של הבנין עם מהנדס העיר ויאושר על ידו.

15.3 בשינוי למפורט בסעיפים 22.1, 22.29 שבהוראות תוכנית מס' 33507 ג', תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר לוחות זמנים לביצוע עבודות העפר בשטח התוכנית.

15.4 בשינוי למפורט בסעיפים מס' 22.1 ו- 22.30 שבהוראות תוכנית מס' 33507 ג', תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של המעברים להולכי רגל בשטח התוכנית כולה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף למפורט בנספח מס' 1.

15.5 בשינוי למפורט בסעיף 22.31 שבהוראות תוכנית מס' 33507 ג', תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל אחד משלבי ביצוע הבניה, כמפורט בסעיף 16 להלן, הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדים סביבתיים בתקופת ההקמה, במטרה לאפשר איכות חיים סבירה לדיירים בתחום התכנית, לאורחי בתי המלון שבתכנית ולתושבי השכונות הסמוכות לפרוייקט.

ההוראות למניעת מטרדים סביבתיים כאמור יכללו, בין היתר את הנושאים הבאים:

- הנחיות למניעת מטרדי רעש מצידוד הבניה, עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט-1979.

- הנחיות למניעת אבק בדרכי הגישה ומצידוד הבניה, עפ"י התקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) תשנ"ב-1992.

- הנחיות למניעת חסימת צירי תנועה ע"י משאיות וצידוד בניה וקביעת הוראות לתנועת משאיות כבדות בשכונות הגובלות בתוכנית.

15.6 תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר לבין עיריית ירושלים המבטיח ביצוע פיקוח צמוד למניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע הבניה.

16. שלבי ביצוע:

בשינוי למפורט בסעיף 23 שבהוראות תוכנית מס' 3507 ג' ובנספח מס' 1א' בה, יהיו שלבי הביצוע של התוכנית כמפורט בנספח מס' 2 שעפ"י תוכנית מס' מק/3507 ד' זו, וכמפורט להלן:

16.1 שלב א':

ביצוע כביש הטבעת שבמגרש מס' 31 ובשטחים המסומנים בתשריט תוכנית מס' 3507 ג' במספרים A31, B31, C31 (לרבות התשתיות), הקמת בית המלון במגרש מס' 3 (כולל החניה התת קרקעית). הקמת בנייני המגורים שבמגרשים מס' 6, 8-12 (כולל החניה התת קרקעית).

בשלב הראשון, לפני תחילת כל עבודה במתחם, יבוצע חיבור מרמפת שד' בגין המערבית לכניסה למתחם, כמפורט בסעיף 20.6.3 שבהוראות תוכנית מס' 3507 ג'.

כמו כן, בשלב הראשון, לפני תחילת כל העבודות במגרשי המגורים ובית המלון כאמור, יבוצעו הקירות התומכים של אותם מגרשים.

16.2 שלב ב':

הקמת בנייני המגורים שבמגרשים 15, 16, 17 והשלמת הפיתוח של הגן במגרשים מס' 4 ו- 18, כולל כל העבודות התת קרקעיות.

בשלב הראשון, לפני תחילת כל העבודות במגרשי המגורים כאמור, יבוצעו הקירות התומכים של אותם מגרשים.

16.3 שלב ג':

השלמת הפיתוח, כולל החניה לתושבי רמת שרת, במגרשים מס' 20, 22, 26 ובשטחים המסומנים בתשריט תוכנית מס' 3507 ג' במספרים 21, 23, 24, 25 ו- 36.

16.4 שלב ד':

הקמת בנייני המגורים שבתחום מגרשים מס' 13 ו- 14 והקמת בית המלון במגרש מס' 2, כולל ביצוע כל העבודות התת קרקעיות.

בשלב הראשון, לפני תחילת כל העבודות במגרשי המגורים ובית המלון כאמור, יבוצעו הקירות התומכים של אותם מגרשים.

16.5 שלב ה':

הקמת בנין המגורים שבמגרש מס' 7 והקמת בית המלון במגרש מס' 1, כולל ביצוע כל העבודות התת קרקעיות.

בשלב הראשון, לפני תחילת כל העבודות שעפ"י שלב זה, יבוצעו הקירות התומכים של אותם מגרשים.

16.6 מבנה הדרך (גשר) במגרש 30 ובמגרש 34:

מבנה דרך זה אשר יחבר את כביש הטבעת שבמגרש מס' 31 עם הרמפה המזרחית (נתיב תנועה בכיוון צפון) של כביש מס' 4 (עפ"י נספח תנועה ותחבורה מס' 8), ייבנה עם גמר הבניה של הרמפה המזרחית הנ"ל וכביש מס' 4 ויהיה תנאי לביצוע שלב ב'.

16.7 כל אחד משלבי הביצוע דלעיל יהיה שלם מבחינת הבינוי ויעמוד בזכות עצמו.

17. חניה:

17.1 הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

17.2 תכנון וביצוע החניה יהיו כמפורט בנספחים מס' 3, 4, 6, 7 ובכפוף להוראות תוכנית מס' 3507 ג'.

17.3 דרישות החניה תהיינה בהתאם לתקן החניה שיהא תקף לעת מתן היתרי הבניה.

17.4 גובה קומת חניה יהא 2.20 מ' נטו.

18. הערה:

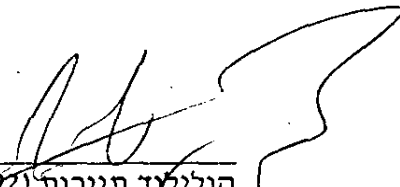
מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 3507 ג', לרבות, תנאים למתן היתרי בניה בשטח, הוראות בינוי ופיתוח, הוראות לבניה באבן, הוראות לביצוע תשתיות, מועד משוער לביצוע, הוראות חלוקה חדשה, הוראות לענין אחזקת השטח וכיוצ"ב, שלא שונו במפורש בתוכנית מס' מק/3507 ד' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

היטל השבחה: 19.

191 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק, ועפ"י ההסכם מיום 21.9.99 בין בעלי הקרקע לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

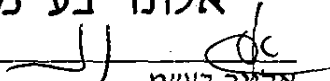
192 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימות:


 הוליקנד תיירות (1992) בע"מ
 ח.פ. 51-169276-6
 ת.ד. 2461 ירושלים

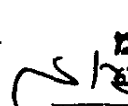
בעל הקרקע:

אלונר בע"מ


 אלונר בע"מ
 באמצעות קלדי"ש בע"מ
 רחוב הארבעה 21, תל-אביב
 טל': 03-6845698

מגישי התכנית:

ת.ר. אדריכלים בע"מ


 דרך השלום 7, תל-אביב 67892
 טלפון: 03-6954455
 ת.ר. אדריכלים בע"מ
 דרך השלום 7, תל-אביב 67892
 טל': 03-6954455

המתכננים:

אפריל 2001

תאריך:

גד ויסקינד
 משרד עורכי דין
 מסמך מס' 3-13305

ועדה מקומית י.ס.
 אישור תכנית מס' 335/ג
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1916 ביום 05.03.01
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון