

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4224 א'

שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 4224

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4224 א' שינוי מס' 96/לתכנית מס' 4224. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"); גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"); ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
  - (א) גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
  - (ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
  - (ג) גליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-73.260 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, השטח הידוע כאתר ההנצחה הממלכתי "גבעת התחמושת". גוש: 30097 חלקים מחלקות 7, 10  
גוש: 30247 חלקים מחלקות 5, 6, 7, 10, 13, 15.  
חלקה א' ללא מס' גוש.

6. מטרות התכנית:
- א. קביעת בינוי להקמת מבנים חדשים בשטח הידוע כשטח אתר הנצחה הממלכתי "גבעת התחמושת", בהתאם לנספחי בינוי.
- ב. קביעת השימושים המותרים במבנים החדשים כאמור לשני מקהלים (אמפיתטרון), לחדרי תצוגה ותערוכות מתחלפות, לחנות/חנויות, לגשר המקשר בין המבנים, ולשימושים נלווים כגון: מחסנים, שירותים ציבוריים, חדרי מכונות, משרדים וכד'.
- ג. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח.
- ד. קביעת קוי בנין מירביים להקמת הבניינים החדשים, כאמור.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת הבניינים החדשים, כאמור.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה 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' 4224 וההוראות שבתכנית מס' 4224 א' זו.
8. הוראות התכנית:
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. שטח לאתר הנצחה ממלכתי:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וחום לסירוגין הוא שטח אתר הנצחה ממלכתי (גבעת התחמושת) וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4224 לגבי שטח אתר הנצחה ממלכתי וכן ההוראות הבאות:
- א. מודגש בזאת כי הבינוי המאושר בתכנית מס' 4224 נשאר בעינו אך תותר תוספת של מס' בניינים ואלמנטים ארכיטקטוניים בשטח מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 4224, כמפורט בהוראות שלהלן.
- ב. תותר הקמת מבנים חדשים בשטח המגרש כאמור בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 3 וכמפורט להלן:

- (1) מבנה כניסה בחלקו הדרומי של מגרש מס' 1, בן קומה אחת משולב בפיתוח השטח. במבנה הכניסה תותר הקמת חנות/חנויות. גג המבנה יעוצב כחזית חמישית.
- (2) חדר תצוגה ממזרח למבנה הכניסה, כאמור, בן קומה אחת משולב בפיתוח השטח. גג מבנה יעוצב כמבנה פיסולי.
- (3) בנין לתערוכות מתחלפות מצפון מזרח למבנה הכניסה, בן קומה אחת. גג המבנה יעוצב כחזית חמישית.
- (4) שני מקהלים (אמפיתאטרוניים) משולבים בפיתוח השטח ומתחתם שימושים נלויים כגון מחסנים, שרותים ציבוריים וכד'.
- (5) גשר המקשר בין מבנה הכניסה לבנין המסעדה והסדנאות, המאושר בתכנית מס' 4224 כבנין מס' 2.
- (6) חדר מכוונת ממזרח לבנין שמשמש לתערוכות מתחלפות, בן קומה אחת, המשולב בפיתוח השטח.
- (7) מרכז אנרגיה המשולב בפיתוח השטח.

ג. קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור מאושרים בתכנית מס' 4224 וממשיכים לחול.

ד. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה המפורטות בסעיף (א') קטן לעיל הם בהתאם לטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים במ"ר	
576	61	515	מבנה הכניסה
130		130	גשר
270	50	220	חדר תצוגה
480	130	350	בנין לתערוכות מתחלפות
305	305		שטחי עזר מתחת למקהלים
1761	546	1215	ס ה " כ

הערות לטבלה:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים.
- (2) שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
- (3) מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים לעיל מהווים תוספת לשטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 4224.

ה. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שילוב של חומרים נוספים שאינם מאבן באישור מהנדס העיר.

ו. הוראות לפיתוח השטח:

- (1) הפיתוח יהא כמפורט בנספח מס' 3 ובהתאם להוראות המפורטות להלן.  
מודגש בזאת כי נספח הפיתוח כאמור יהא מנחה בלבד ופרטי הפיתוח יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה, לכל אחד ממתחמי התכנון, כמסומן בנספח מס' 3 ראה סעיף (19)(2) להלן.
- (2) במסגרת פיתוח השטח יותרו גידור, פיתוח שבילים, רחבות מרוצפות, מצפורים, מיקום אנדרטאות ופינות זיכרון חיצוניות, שיקום תעלות וגינון, השקייה, שילוט, תאורה, מיקום פסלים וכיו"ב, חניית רכב, גישת רכב חרום, פינות פיקניק ומשחק. אלמנטים שונים של מים יותרו רק בפארק החיצוני הפתוח לקהל כפארק ציבורי.
- (3) הריצוף: יהיה מאבן, מצעים מהדקים, חצץ או אחר. יותר שימוש באבנים משתלבות בשבילים במתחם המקהלים ובמעבר הציבורי.  
יותר שימוש באספלט לשבילים וחניות.
- (4) קירות פיתוח: יהיו קירות כובד מאבן בעיבוד גס (כדוגמת טובזה או חאמי) אבן טבעית או מסלעות. יותר שילוב אלמנטים של בטון.
- (5) שיקום התעלות: יעשה על פי דגם התעלות המקוריות.
- (6) גידור האתר: יותר בתחום שיאושר ע"י מחלקת מהנדס עיריית ירושלים. הגידור יעשה באמצעות קירות מאבן בעיבוד גס (חאמי או טובזה) או אבן לא רבועה, עבודות עפר, סלע טבעי, גדרות רשת ואו גדרות מתכת, ובשילוב עם גינון. בקשת היתר לגידור לא תהיה מותנית בהגשת תכנית לכלל המתחם.

תנאי למתן היתר בניה לגידור הינו שמירת מעבר ציבורי פתוח בין שדרות אשכול לבין אזור הספריה הציבורית.

(7) גינון והשקייה: באתר המגודר יותאמו לאופיו של האתר כאתר הנצחה.

תכניות גינון והשקייה יאושרו במחלקה לשיפור פני העיר.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של החניה שבתחום המגרש לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם למפורט בנספח מס' 3 ובכפוף להוראות המפורטות בסעיף 11 להלן.

ביצוע שלב א' של החניה יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המגרש.

(2) לא ינתן היתר חפירה/בניה בשטח התכנית, אלא לאחר הגשת תכנון מפורט של פיתוח כלל שטח המתחם לתכנון הפיתוח, שתבתחומו נשוא הבקשה להיתר, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. החלוקה למתחמי תכנון הפיתוח תהא כמפורט בנספח מס' 3.

התכנון המפורט לפיתוח השטח יכלול בין היתר פירוט גינון, נטיעות, מתקני גן ורחוב, ריצוף, תאורה, מערכות מים קירות תמך/מסלעות וכדומה הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר ובהתאם להוראות המפורטות בסעיף קטן ו לעיל.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח המח' לשיפור פני העיר.

(3) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות לפני ביצוע כל עבודה בשטח. לא ינתן היתר בניה ראשון בשטח אלא לאחר חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות לפיו מסכימים הם לפיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות בשטח.

(4) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר תכנון וביצוע מקלט בשטח של 25 מ"ר נטו כמפורט בנספח מס' 1.

- (5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה.
- (6) תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון וביצוע דרך גישה לרכב כבאות והצלה.

- תכנון והקמת שני המקהלים.

- תכנון וביצוע שלוש גישות עם שערי כניסה שיאפשרו כניסת רכב.

- קבלת דרישות בטיחות בפני שריפות וישומן.

- (7) תיאום עם מח' המים בדבר התחברות האתר לרשת המים

העירונית. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום אגרות כחוק.

- (8) תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת שנאים בשטח

התכנית כמפורט בנספח מס' 1.

10. חניה: א. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח לחניה.

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

ג. ראה סעיף 9(ז1) לעיל.

ד. החניה תהא עילית ותבוצע בשלבים, כמסומן בנספח מס' 3. שלב א' של החניה יבוצע כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון שינתן בשטח התכנית. רק לאחר הקמת החניון "חנה וסעי" ממזרח לשטח החניה, בהתאם להוראות תכנית מס' 4224, תותר הסבת חלק ממקומות החניה שבשלב א' לשטח מגוון לשימוש הציבור ויותר ביצוע שלב ב' של החניה כמפורט בנספח מס' 3.

ה. ביצוע החניה בשטח יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' להסדרי תנועה.

11. בנין גדר ומדרגות להריסה: הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

12. היטל השבחה: א.

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

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

13. תשתית:

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בנמצאים 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 יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

השם, כתובת

ממ"י - בן יהודה 34,

טלפון

02 - 5392777

מיקוד

94230

אין לנו התנגדות עקרונית לוחכמת, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 רשות התכנון הכושרות. תתיכנתו הינה לצרכי תכנון בלבד,  
 ויש להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הטבה ובהם עמנו הסכם מתאים  
 בנינו, ואין תתיכנתו זו באה במקום הטבת כל בעל זכות בשטח  
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
 בגין השטח הכלול בחכמת, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
 על כל זכות אחרת הנוגעת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
 שכן תתיכנתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
**עמליה אדרמוביץ, ס/אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

14-09-1997

חתימת מגישי התכנית:

השם, כתובת

עמותת גבעת התחמושת ת.ד. 18175, ירושלים

טלפון

02-5828442

מיקוד

91181

אתר הנצחה ממלכתי ומוזיאון  
 גבעת התחמושת  
 ת.ד. 18175, ירושלים 91181  
 טל' 02-828442 פקס 02-829132

חתימת המתכנן:

השם, כתובת

אברהם מדינת ירושלים  
 ת"ד 8497, ירושלים 91083  
 02-5670681, 5670077  
 02-5670681, 02-5670077

טלפון

91083

מיקוד

אסיא אקרית

תאריך: אוגוסט 1997

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4504 א  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 1194 ביום 27-94  
 סמנכ"ל תכנון  
 ע"ר הועדה