

מרחב תכנון מקומי - ירושלים
תכנית מס' 3599

שינוי מס' 30/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 66	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1011	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1598	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1639	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 2154	
שינוי מס' 8/92 לתכנית מס' 2878	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3137	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3653	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1702	
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)	

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3599	שם התכנית:
שינוי מס' 30/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 66	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1011	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1598	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1639	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 2154	
שינוי מס' 8/92 לתכנית מס' 2878	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3137	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3653	
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1702	

(להלן: התכנית)

התכנית כוללת 27 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000, (להלן: התשריט),

3 גליונות של תכניות בינוי, פיתוח, והוראות אדריכליות כמפורט להלן:

- 2.1 גליון אחד של תכנית סביבה עירונית, הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 1).
- 2.2 גליון אחד של תכנית בינוי תחבורה ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- 2.3 גליון אחד של הוראות מפורטות בתרשימים למגרשים חדשים מס' - 19, 20, 21A, 24, 26, 27, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
- 2.4 גליון אחד של חתכים - מבט לכוון מערב, מצב קיים ומצב חדש, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
- 2.5 גליון אחד של חתכים - מבטים לכוון צפון ולכוון דרום, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 5).

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

גבולות-התכנית:

הקו הבחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

כ- 94 דונם.

מקום התכנית:

ירושלים - שכונת עומריה, וקטע משכונת המושבה הגרמנית

גוש 30012: חלקות: 14,13,12,11
 חלקי חלקות: 30, 33, 34, 56, 58, 60
 גוש 30021: חלקות: 81
 חלקי חלקות: 24
 גוש 30027: חלקי חלקות: 89, 104, 105, 128
 גוש 30029: חלק מחלקה - 11
 גוש 30197: חלקות: 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 66, 56, 22, 21, 19, 18
 116, 115, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89
 120, 119, 117
 חלקי חלקות: 73, 72, 71, 70, 69, 68, 57, 55, 54, 25, 24, 23, 20, 17, 16, 15, 14, 13, 11
 122, 118, 114, 112, 111, 110, 108, 107, 75, 74
 גוש 30021 (שומא): חלקות: 138, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 121, 120, 119
 286, 143, 142, 141, 140, 139
 חלקי חלקות: 293, 292, 291, 287, 117, 110, 70
 חלקה ללא מספר.
 חלקת דרך ללא מספר.

אכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6.1 קביעת בינוי פיתוח ושינוי מערך הדרכים במתחם עומריה, תוך יצירת רצף אורבאני וציר פתוח מהתאטרון ועד לגן הפעמון.

6.2 שינויים במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

6.2.1 שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרכים, לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מגורים 1 מיוחד, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח לתחנת תדלוק, לשטח לחניה ציבורית, למעבר להולכי רגל ולשטח למלונאות.

6.2.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח למלונאות, לשטח למוסד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לדרך, לאזור מסחרי מיוחד ולדרך משולבת.

6.2.3 שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך, לשטח לתחנת טרנספורמציה, לשטח לבנין ציבורי, לדרך משולבת, לשטח למוסד ולשטח למלונאות.

6.2.4 שינוי יעוד שטח מדרך לשטח למלונאות, לשטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח תחנת שנאי, לדרך משולבת, אזור מסחרי מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.

6.2.5 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לדרך.

6.2.6 שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 1 מיוחד לדרך ולשטח לתחנת שנאי.

6.2.7 שינוי לתכנית מס' 1702 ע"י ביטול הוראה בדבר הגשת תכנית מפורטת לבתי מלון כתנאי להוצאת היתרי בניה.

6.2.8 שינוי הוראות תכנית המתאר לגובה קומת מרתף באזור מגורים 1 מיוחד.

6.3 קביעת שטחי בניה מירביים, גובה בניה מירבי וקו בנין חדשים להקמת בניינים חדשים ולתוספת בניה לבניינים קיימים בהתאם לתשריט ובהתאם לנספחי הבינוי.

6.4 שינוי מערך הדרכים בשטח התכנית ע"י ביטול קטע מרח' דובנוב המאושר והתווית דרכים חדשות לחיבור רח' עמק רפאים ורח' דובנוב, התווית המשך רח' אלחנן ורח' פינסק וחיבורם לרח' דובנוב והתווית דרכים משולבות, מעברים ציבוריים להולכי רגל ומעבר להולכי רגל מתחת לדרך.

6.5 קביעת הוראות פיתוח לשטחים הפתוחים הציבוריים והקשר שלהם לגן הפעמוץ.

6.6 קביעת שטחים עם זיקת הנאה.

6.7 קביעת שטחים לחניה ולחניון ציבורי.

6.8 קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ולעקירה.

6.9 איחוד וחלוקה מחדש.

כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1857 ב', 2154, 2878. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראה מהוראות תכנית מאושרת שקדמה לה, חלות הוראות תכנית מס' 3599 א' זו.

הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2878, לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9.1 כל הוראות הבנייה והפיתוח, וההוראות לגבי תוספות בנייה ותוספות לבניינים אופייניים, יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' 2878.

טבלת שטחי בנייה מירביים:

שטחי שרות		שטח עיקרי
מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין
1. חדרי מדרגות משותפים בלבד בשטח מירבי של 20 מ"ר	1. ממ"ד לפי הנחיות הג"א	75% משטח המגרש
2. מקלט לפי הנחיות הג"א	2. חדר מכוונות למעלית על הגג בשטח מירבי של 10 מ"ר	
3. אחסנה ושרותים טכניים לפי תכנית המתאר.	3. חדרי מדרגות ומבואות, משותפים בלבד, בשטח מירבי של 60 מ"ר.	
4. חנייה מקורה לפי המפורט: 1 חנייה לדירה עד 120 מ"ר שטח עיקרי. 1.5 חנייה לדירה מעל 120 מ"ר שטח עיקרי		

9.2 למרות האמור לעיל, קווי הבניין המרביים במגרשים חדשים מס' 2-5, 8, 10, 11, 13-18 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומות מעל הקרקע, ובקו נקודתיים בטוש אדום לקומות מרתף.

קו בניין קדמי	6.0 מ'
קו בניין צדדי	4.0 מ'
קו בניין אחורי	5.0 מ'
קו בניין של מגרש חדש מס' 8 לכיוון מגרש חדש מס' 53	10.0 מ'
קו בניין של מגרש חדש מס' 10 לכיוון מגרש חדש מס' 53	12.5 מ'
קו בניין של קומת מרתף לכיוון הדרך הנמוכה הצמודה למגרש, למעט מגרש חדש מס' 10 - קו בניין 0.	

9.3 שטחי הבנייה המירביים יחושבו בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992), על פי ההוראות הבאות:

9.3.1 אחוזי הבנייה המירביים לשטח עיקרי מעל הקרקע יהיו - 75% משטח המגרש נטו. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים כדלקמן: באזור מגורים 1, הגובה עד לתחילת גג הרעפים יהיה כפי שנקבע בתכנית המופקדת, דהיינו - 9 מ', ולצורך מימוש השימוש בחלל הגג תינתן תוספת של 1 מ' לגובה שיא הגג.

9.3.2 שטחי שרות מעל הקרקע יהיו:

- מרחב דירתי מוגן לפי הנחיות הג"א
- חדר מכונות למעלית על הגג בשטח מירבי של 10 מ"ר.
- חדרי מדרגות ומבואות מושתפים בלבד, בשטח מירבי של 60 מ"ר.

9.3.3 שטחי שרות בקומת מרתף יהיו:

- חדרי מדרגות משותפים בלבד, בשטח מירבי של 20 מ'.
- מקלט לפי הנחיות הג"א.
- אחסנה ושרותים טכניים - לפי תכנית המתאר.
- חניה מקורה - ראה סעיף מס' 23 להלן.

9.4 - תותרנה עד שתי כניסות בלבד לחניה בקומת מרתף. רוחב כל כניסה לא יעלה על 3.0 מ', לא יותרו פתחים נוספים לכיוון הדרך.

- יותר קירוי המבואות לקומת חנייה מחוץ לקווי הבניין, גובה הקירוי לא יעלה על פני גובה קרקע סופיים, קירוי המבואות יהיה מבטון.

9.5 במגרשים חדשים מס' 11, 13, 14, 15, 16, 18 - מפלס רצפת קומת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל הנקודה הנמוכה ביותר בדרך הצמודה למגרש.

9.6 תוספת זכויות הבנייה במגרש חדש מס' 6, הנובעת מהגדלת המגרש המקורי, תנתן במסגרת מעטפת המבנה הקיים בלבד. לא יותר שינוי בקונטור המבנה הקיים במגרש.

9.7 לא יתווספו שטחי בנייה, בגין תוספת השטח במגרש חדש מס' 12 שנובע מביטול קטע הדרך שבסמוך, או מקביעת גבולות חדשים למגרש. אחזי הבנייה המותרים, יחושבו משטח החלקה הרשום.

9.8 אחזי הבנייה במגרש חדש מס' 10 ינתנו לאחר איחוד החלקות ויקבעו בהתאם להוראות שנקבעו באזור מגורים 1 מיוחד כתכנית זו, ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט.

9.9 לא ינתן היתר בנייה למגרש חדש מס' 11, אלא לאחר ביצוע הדרך החילופית במגרשים חדשים מס' 59, 58, במקום הדרך הקיימת המיועדת לביטול על פי תכנית זו, והעוברת בתחום מגרש חדש מס' 11.

9.10 ראה סעיפים מס' 20-29, להלן.

10. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט כצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים, הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

10.1 מגרשים חדשים מס' 19, 20:

10.1.1 - במגרש חדש מס' 19 תותר הקמת מבנה מגורים. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 18 יחידות דיור.

- במגרש חדש מס' 20 תותר הקמת מבנה מגורים. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 18 יחידות דיור.

למרות האמור לעיל, במידה ששני בנייני המגורים יבנו בו זמנית, בהיתר בנייה משותף, מספר יחידות הדיור בשני המגרשים יחד לא יעלה על 38 יח' דיור.

10.1.2 הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 2 ו-3, שהינם מנחים בלבד למעט ההוראות ל: קווי בניין, מספר קומות, גבהים וגגות בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 2, 1, שהינם מחייבים.

קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומות מעל מפלס +000, בקו נקודותיים בטוש אדום לקומות מתחת למפלס +000, ובהתאם להוראות בנספח מס' 3 - תרשים מס' 1.

למרות האמור לעיל, תותר בנייה בקו בניין אפס בין שני המגרשים - בקומות המרתף ובקומה העלאנה בלבד, במידה ששני בנייני המגורים יבנו בו זמנית, בהיתר בנייה משותף. ראה סעיף מס' 19.3 להלן.

שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 19 - שטח המגרש 1764 מ"ר:

שימושים		שטחי בנייה מירביים		סה"כ	
		מפלס הקרקע (2) מ"ר	מתחת לקרקע (2) מ"ר	מ"ר	%משטח המגרש
		2000	-	2000	
שימושים עיקריים	מגורים	2000	-	2000	
חלקי שרות		400	1400	1800	
סה"כ שטחי בניה מירביים (1)		2400	1400	3800	215.4%

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה, 1992.

מגרש חדש מס' 20 - שטח המגרש 1859 מ"ר:

שימושים		שטחי בנייה מירביים		סה"כ	
		מפלס הקרקע (3) מ"ר	מתחת לקרקע (3) מ"ר	מ"ר	%משטח המגרש
		1900	-	1900	
שימושים עיקריים	מגורים	1900	-	1900	
חלקי שרות		400	1250	1650	
סה"כ שטחי בניה מירביים (1)		2300	1250	3550	191.0%

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה, 1992.

הערות לטבלאות:

(1) במידה ששני בנייני המגורים יבנו בו זמנית, בהיתר בנייה משותף, יאוחדו שטחי הבנייה ותינתן תוספת לשטחי הבנייה לשני המגרשים ביחד כמפורט להלן:

- תוספת של 200 מ"ר לשטח עיקרי מעל הקרקע למגורים.

- תוספת של 300 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע לשימושים כגון - מועדון, בריכה,

מבטסה לשימוש דיירי שני הבניינים בלבד.

- תוספת של 100 מ"ר שטח שרות מתחת לקרקע.

- סה"כ תוספת של 600 מ"ר לשטחי הבנייה המירבי.

(2) מפלס הקרקע = ± 000 - ראה סעיף 10.1.6 להלן.

10.1.5. מספר הקומות המירבי יהיה שש קומות בהתאם
לנספח מס' 3 תרשים מס' 2, כמפורט להלן:

- ארבע קומות מעל מפלס ± 000 -
(+3)(+2)(+1)(0).

- שתי קומות מתחת למפלס ± 000 לחניה,
מחסנים, חדרי מכונות - (-2)(-1).

10.1.6. מפלס ה- ± 000 הוא מפלס גג החניה יהיה
בגובה +771.00.

10.1.7. - גג המבנה יהיה גג רעפים.
- שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
- יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים,
ולחדרי מכונות למעליות.

ראה הוראות נוספות לגגות ולגובה מבנה
בנספח מס' 3, תרשים מס' 2.

10.1.8. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים
בטוש שחור, ובתרשים מס' 1 בנספח מספר 3
בקווים אלכסוניים, הוא שטח עם זיקת הנאה
משותפת לשני המגרשים החדשים מס' 19, 20,
ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
לשם הבטחת האמור לעיל, ינתן ע"י בעלי
הזכות במקרקעין, כתב התחייבות להנחת
דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי
למתן היתר בניה ראשון.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון,
תוגש תכנית פיתוח לשטח עם זיקת הנאה
משותפת לשני המגרשים, כאמור.

תכנית הפיתוח, כאמור, תבוצע כחלק בלתי
נפרד מהיתר הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר
ועל חשבונם, ולא ינתן טופס 4 עד לביצוע
האמור לעיל.

10.1.9. היתר הבניה השני מבין היתרי הבניה
למגרשים חדשים מס' 19 ו- 20, יותאם
להיתר הבניה הראשון מביניהם בכל הנוגע
למפלסי הפיתוח ולמפלסי המבנה, לקווי
הבנין, לחמרי הבניה, לפרטי הבנין,
ולפרטי פיתוח.

10.1.10. המבנה במגרש חדש מס' 19 כולל תחנת שנאי
על פי הוראות סעיף מס' 19 להלן.

10.1.11. פיתוח השטח כולל פיתוח רחבה מרוצפת
ומגוננת מעל גג החניה ופרגולה לאורך
הדרכים הגובלות במגרש, גובה הפרגולה
יהיה בין 2.5 מ' ל- 3.0 מ' מעל מפלס פיתוח
החצרות, כמופיע בנספחים מס' 2 ו- 3.

10.1.12. תנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים
מס' 19, 20, הוא מתן היתר בניה לדרכים
במגרשים חדשים מס' 57, 60.

10.1.14. ראה סעיפים מס' 21-29 להלן.

10.2. מגרש חדש מס' 21:

10.2.1. בצידו הדרומי של הבנין הקיים במגרש חדש מס' 21 ובמגרש חדש מס' 21A יוכשר שטח לחניה פרטית, לדיירי הבנין הקיים במגרש חדש 21, ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 21A, בתאום ובאישור אגף התנועה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש חדש מס' 21A.

ראה סעיף מס' 12.1 להלן.

10.2.2. עד לביצוע המבנה במגרש חדש מס' 21A ייבטח השימוש במגרש זה לחניה פרטית לדיירי הבנין. פיתוח השטח לחניה זמנית יהיה ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר לסלילת הדרכים במגרשים חדשים מס' 53, 56 ובכפוף לאמור בסעיף 18.4 להלן.

פיתוח החניה כולל את האלמנטים המפורטים בסעיף מס' 12.4.9 להלן ופרגולה לאורך הדרכים כמצויין בנספח מס' 2. גובה הפרגולה יהיה בין 2.5 מ' ל 3.0 מ' מעל מפלס החניה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי שטח למוסד למעט אהוראות העומדות בסתירה להוראות המפורשות להלן:

שטח למוסד:

11.1. בשטח מגרש חדש מס' 25 קיים גן ילדים.

11.2. תותר תוספת קומה אחת על קונטור הבנין הקיים ותוספת אגף דרומי לבנין הקיים בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 2, שהינו נספח מנחה בלבד.

החניה למגרש תהיה בתחום מגרש חדש מס' 51. ראה סעיף 18.1.5 להלן.

11.3. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבנין, יהיו כמפורט להלן:

-	שטח עיקרי מעל הקרקע	-	950 מ"ר
-	שטח שדות מעל לקרקע	-	80 מ"ר
-	שטח שדות תת קרקעי	-	70 מ"ר

- סה"כ שטח מירבי לתוספת בניה - 1050 מ"ר

11.4. - גג המבנה יהיה גג רעפים.
- גובה מזחלת אופקית לא יעלה על 2.5 מ' מעל הגג הקיים.
- שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
- גובה שיא גג רעפים לא יעלה על גובה +762.00.
- לא תותר הבלטת חדר המדרגות ומעליות מעל גובה שיא גג הרעפים.

11.5. תוספת הבניה תיבנה באבן מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

11.6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורפו צילומים של המבנה הקיים ויסומנו ע"ג תכנית המדידה כל העצים בתחום המגרש.

11.7. ראה סעיפים מס' 21, 23-31 להלן.

אזור מסחרי
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

12.1 מגרש חדש מס' 21A

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים שחורים שתי וערב הוא שטח למסחר מיוחד משולב בחניה וחלות עליו ההוראות הבאות:

12.1.1. במגרש חדש מס' 21A תותר הקמת מבנה מסחרי הכולל שימושים מסחריים בעלי זיקה לתיירות ולשירות תושבי השכונה, כגון חנויות בגדים, בית קפה, מסעדה, סוכנות נסיעות, וחניה פרטית למגרש חדש מס' 21. לא יותר שימוש למשרדים ולבתי מלאכה.

12.1.2. החניה הפרטית במגרש חדש מס' 21A תהיה שטח עם זיקת הנאה למגרש חדש מס' 21, ותורשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. לשם הבטחת האמור לעיל, ינתן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה. ראה סעיף מס' 10.2.1 לעיל.

12.1.3. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3 שהם נספחים מנחים בלבד למעט ההוראות ל: קווי בנין, מספר קומות, גבהים וגגות בנספח מס' 3 תרשימים מס' 6.5 שהינם מחייבים.

12.1.4. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 21A - שטח המגרש 1404 מ"ר:

שטחי בניה מירביים				שימושים	
סה"כ		מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
% משטח המגרש	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
500	-	500	מסחר	שימושים עיקריים	
1200	400	800	חלקי שדות		
121.1%	1700	400	1300	סה"כ שטחי בניה מירביים	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה 1992.

- 12.1.5. קורי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 3 תרשים מס' 5.
- 12.1.6. מספר הקומות המירבי יהיו שתי קומות: קומת קרקע - (0) וקומת מרתף (-1). מפלס קומת הקרקע - ± 0.00 יהיה בגובה +763.0 (מ ± 0.5).
- 12.1.7. המבנה כולל ארקדה בחזית לכיוון הסובה במגרש חדש מס' 53. רוחב הארקדה לא יפחת מ 2.5 מ' גובה הארקדה לא יפחת מ 2.7 מ'.
- 12.1.8. גג המבנה ישולב בפיתוח מגרש חדש מס' 21 ויפותח כחניה פרטית חיצונית למגרש חדש מס' 21, כאמור בסעיף 10.2.1 לעיל.
- גובה הגג לא יעלה על גובה +768.0
- מבנה הגג כולל פרגולה לאורך הדרכים כמצוין בנספח מס' 2
ועל פי הוראות נספח מס' 3 תרשים מס' 6
- לא יותרו קולטי שמש על הגג.
- 12.1.9. פיתוח החניה למגרש חדש מס' 21 המשולבת במבנה ועל הגג של המרכז המסחרי ועל הקטע הדרומי של מגרש חדש מס' 21 כוללת את האלמנטים הבאים:
- רחבה להצבת מנוף גבהים בתיאום עם שדות הכבאות.
- מסעות מרוצפות בריצוף פיתוח.
- לא פחות מ 62 מקומות חניה מרוצפות בריצוף פיתוח.
- מדרכות מילוט, מדרגות וגישה למבנה הקיים במגרש חדש מס' 21.
- 12.1.10. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, ובנספח מס' 3 תרשים מס', בקווים אלכסוניים, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעי. לשם הבטחת האמור לעיל, ינתן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.
- פיתוח השטח האמור יהיה משולב בפיתוח המדרכה של הסובה - מגרש חדש מס' 53, והוא יפותח ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתאום ובאישור מחלקות הדרכים והגננות, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 12.1.11. ראה סעיפים 24-21, 31-26 להלן.

12.2. מגרש חדש מס' 24:

12.2.1. - במגרש חדש מס' 24 תותר הקמת מבנה מסחרי הכולל שימושים מסחריים בעלי זיקה לתיירות, כגון - בתי קפה, מסעדות, חנויות למזכרות, וחנויות ספרים.

- יותר שימוש לסניף בנק, ולסניף דואר, בקומת המרתף בלבד.

- לא יותר שימוש למשרדים ולבתי מלאכה.

12.2.2. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3, שהם נספחים מנחים בלבד, למעט ההוראות ל: קורי בנין, מספר קומות, גבהים וגגות בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 3, 4, שהינם מחייבים.

12.2.3. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 24 - שטח המגרש 1559 מ"ר:

שטחי בניה מירביים				שימושים	
סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מ"ר		
% משטח המגרש	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מסחר	שימושים עיקריים
2000	500	1500			
1700	1000	700			חלקי שרות
2373%	3700	1500	2200		סה"כ שטחי בניה מירביים

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה 1992.

12.2.4. קורי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומת קרקע ולקומת מרתף, ובשני קורים נקודה בטוש אדום לקומה עליונה, ובהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 3.

12.2.5. מספר הקומות המירבי יהיה שלוש קומות כמפורט להלן:
 - קומת מרתף (-1)
 - קומת קרקע (0). גובה קומה זו יהיה בין 3.5 מ' ל- 4.5 מ'.
 - קומה עליונה (+1)

12.2.6. מפלס הכניסה שהוא מפלס קומת הקרקע ± 000 יהיה בגובה +751.5 (± 0.5 מ').

12.2.7. הגג יטופל כחזית חמישית. גג המבנה יהיה גג שטוח משולב בגגות קלים ו/או גגות משופעים.

- חומרי הגמר של הגג יהיו אבן ו/או קרמיקה ו/או מרצפות טרצו ו/או רעפי חימר. חומרי איטום והלבנה יהיו מצופים באחד החומרים המצויינים לעיל.
- לא יותרו מתקנים על הגג.
- לא יותרו קולטי שמש על הגג.

ראה הוראות נוספות לגגות ולגובה מבנה בנספח מס' 3 - תרשים מס' 4.

12.2.8. שטח הזכוכית בחזיתות לא יפחת מ- $1/3$ משטח החזיתות, למעט חזיתות חצר המשק.

12.2.9. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, ובנספח מס' 3 תרשים מס' 3 בקווים אלכסוניים, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. לשם הבטחת האמור לעיל, ינתן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

השטח עם זיקת הנאה לציבור כולל מעבר ציבורי ממגרש חדש מס' 36 אל הטיילת הקיימת בגן הפעמון, וארקדה מקורה בקומת הקרקע.

12.2.10. החניה למגרש זה תהיה כלולה בחניון הציבורי במגרשים חדשים מס' 44 ו- 52.

בעלי הזכות במקרקעין במגרש חדש מס' 24, ירכשו את מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר המקומות החניה הדרושים עפ"י התקן, עבור הבניין שיוקם במגרש. לא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו. ראה סעיפים 17.10, 17.6 להלן.

12.2.11. חצר המשק תהיה מקורה בגג בטון ו/או בגג קל.

- שטח חצר המשק כלול בטבלת שטחי הבניה המירביים.

- הגישה לחצר המשק תהיה דרך מגרש חדש מס' 52. ראה סעיף 17.2 להלן.

12.2.12. המבנה כולל תחנת שנאי על פי הוראות סעיף מס' 19 להלן.

12.2.13. תנאי למתן היתר הוא תיאום עם מחלקת הגננות לגבי פיתוח השטח במגרש חדש מס' 24 והתאמתו לפיתוח גן הפעמון.

על בעלי הזכויות במקרקעין לפרק על חשבונם את המתקנים שבתחום מגרש מס' 24, ולהחזיר ולשקם על חשבונם את כל הדרוש עד מדחק של 3.0 מ' מסביב להיקפו החיצוני של הבניין.

12.2.14. תנאי למתן היתר בניה למגרש חדש מס' 24, הוא מתן היתר בניה לחניון הציבורי במגרשים מס' 44, 52.

12.2.15. ראה סעיפים מס' 17.1, 21-29 להלן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו כתום, הוא שטח למלונאות, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

שטח למלונאות:

13.1. מגרש חדש מס' 26:

13.1.1. תותר הקמת בית מלון הכולל שטח למסחר ומרכז כינוסים. מספר החדרים במלון לא יפחת מ-200 חדר. הוראות הבניה יהיו בהתאם להנחיות משרד התיירות ובהתאם להוראות הבאות:

13.1.2. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3, שהינם מנחים בלבד למעט ההוראות ל:
קווי בנין, מספר קומות, גבהים וגגות
בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 8, 9, 10, 11 שהינם מחייבים.

13.1.3. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

מגרש מס' 26 - שטח המגרש 8119 מ"ר:

מגרש מס' 26 - שטח המגרש 8119 מ"ר:				
שטחי בניה מירביים				שימושים
סה"כ		מתחת	מעל	
% משטח המגרש	מ"ר	לקרקע (3) מ"ר	הקרקע (3) מ"ר	
	17500 (1)	3500	14000	שימושים - מלון, מרכז מסחרי עיקריים - מרכז כינוסים
	15500	14000	1500	
406.5%	33000	17500	15500	חלקי שירות
סה"כ שטחי בניה מירביים (2)				

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתכנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה, 2991.

הערות לטבלה:

- (1) השטח כולל שטח למסחר בשטח שלא יפחת מ-2000 מ"ר.
השטח כולל מרכז כינוסים בשטח שלא יפחת מ-1200 מ"ר.
השטח כולל ברכה/מרכז בריאות בשטח שלא יפחת מ-1200 מ"ר.
- (2) השטח כולל שטח מירבי של 600 מ"ר בקומה עליונה (+5).
השטח כולל שטח מירבי של 100 מ"ר בקומת מרפסת הגג (+6).
השטח כולל שטח מירבי של 50 מ"ר לחדר מכונות מעליות על הגג.
ראה סעיף 13.1.5 להלן.

(3) במפלסים משתנים מ +751.00 עד ל +761.00.

13.1.4. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומת הכניסה ולקומות קרקע. בקו נקודתיים בטוש אדום לקומות מרתף, ובשני קווים נקודה בטוש אדום לקומות עליונות. ובהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 3 - תרשים מס' 8.

המבנה יבנה בקו בנין אפס לאורך מגרש חדש מס' 36.

13.1.5. מספר הקומות המירבי מעל מפלס ± 000 יהיה שבע קומות, בהתאם לנספח מס' 3 וכמפורט להלן:

- קומת כניסה ראשית (0). גובה קומה זו יהיה בין 3.5 ל- 8.0 מ'.
- קומת ביניים חלקית (+1), בשטח שלא יעלה על מחצית משטח קומת הכניסה.
- שלש קומות (+2) (+3) (+4).
- קומה עליונה חלקית (+5).
- מרפסת גג (+6) מעל הקומה העליונה (+5) יותר שימוש בחלל הגג המשופע של קומה (+4) עבור סויטות ועבור מתקנים מכניים.
- מרפסת הגג (+6) תשמש למרפסת סוכה, לתצפית ולנופש. קומת המרפסת כוללת שטח בנוי עבור גישה ועבור מתן שרות למרפסת. הגישה למרפסת הגג תהיה דרך חדר המדרגות והמעליות הראשיות.
- תותר הבלטת חדר מכונות למעליות על הגג.
- ראה הוראות נוספות לגבהים ולקומות בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 9, 10, 11.

13.1.6. מספר הקומות מתחת למפלס ± 000 יקבע בעת מתן היתר בניה בתאום ובאישור אגף הרישוי.

13.1.7. הכניסה הראשית למלון תהיה מכיוון הדרך - מגרש חדש מס' 55. מפלס הכניסה הראשית (± 000) יהיה בגובה +754.50 (± 0.50 מ').

מפלס הכניסה למרכז המסחרי מכיוון רחבת גן הפעמון - מגרש חדש מס' 36, יהיה בגובה +751.00 (± 0.50 מ').

מפלס הכניסה מכיוון הסובה - מגרש חדש מס' 53, יהיה בגובה +761.00 (± 0.50 מ').

ראה נספח מס' 2.

13.1.8. כל גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית. גגות המבנה ישלבו גגות משופעים; גגות שטוחים; גגות קלים; פרגולות.

- הגגות של קומה (+4) ושל חדר מכונות למעליות על הגג, יהיו גגות משופעים ו/או גגות משופעים משולבים בגגות שטוחים.

- הגגות של קומות (0) (+1) יהיו משולבים בערוגות.

- מרפסת הגג (+6) תקורה בפרגולה.

- שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות.
 - חומרי הציפוי לגגות משופעים יהיו רעפי חמר ו/או אבני צפחה ו/או חיפוי קרמיקה.

- הגגות השטוחים יהיו מרוצפים באבן, ו/או קרמיקה, ו/או מרצפות טרצו.

- חומרי איטום והלבנה יהיו מצופים באחד החומרים המצוינים לעיל.

- לא יותרו קולטי שמש על הגגות. כל המתקנים הטכניים על הגג יהיו מוסתרים, וכלולים בחלל הגג.

ראה הוראות נוספות לגבהים ולגגות בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 9, 10, 11.

13.1.9. שטח הפתחים בחזיתות המבנה לא יקטן מ- $1/3$ משטח החזית, ולא יעלה על מחציתה.

13.1.10. חצר המשק תהיה מקורה בגג בטון ו/או בגג קל.
 - גובה קרוי חצר המשק לא יעלה מעל מפלס ה ± 0.00 .
 - השטח של חצר המשק כלול בטבלת שטחי הבניה המירביים.
 - הגישה לחצר משק תהיה מכיוון הדרך - מגרש חדש מס' 55.
 - מפלס חצר המשק יהיה -6.00 (± 1.00 מ')

13.1.11. השטח המסומן בתשריט בקורים אלכסוניים שחורים, ובנספח מס' 3 בתרשימים מס' 8 - הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. לשם הבטחת האמור לעיל, ינתן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.

פיתוח השטח האמור יהיה משולב בפיתוח השטח הציבורי הפתוח צמוד, ובפיתוח המדרכה של הסובה - מגרש חדש מס' 53, והוא יפותח ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו בתאום ובאישור מחלקות הדרכים והגננות, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

13.1.12. המבנה כולל חזיתות מסחריות לכיוון מגרש חדש מס' 36, ולכיוון מגרש חדש מס' 53, כמסומן בתשריט בקו סגול.
 המרכז המסחרי לכיוון גן הפעמון והמסחר לכיוון הסובה, יכללו שימושים מסחריים בעלי זיקה לתיירות, כגון - בתי קפה; מסעדות; חנויות למזכרות; חנויות ספרים; גלריות לאומנות; סניף בנק; סוכנות נסיעות; סוכנות להשכרת רכב.

לא יותר שימוש למשרדים ולבתי מלאכה.

13.1.13. המבנה כולל תחנת שנאי על פי הוראות סעיף מס' 19 להלן.

13.1.14. תנאי למתן היתר בניה למגרש חדש מס' 26 הוא מתן היתר בניה לשטח הפתוח הציבורי במגרש חדש מס' 36.

13.1.15. ראה סעיפים מס' 21-24, 26-31 להלן.

13.2. מגרש חדש מס' 27:

13.2.1. תותר הקמת בית מלון סויטות, מספר הסויטות לא יפחת מ-55 סויטות. הוראות הבניה יהיו בהתאם להנחיות משרד התיירות ובהתאם להוראות הבאות:

13.2.2. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3, שהינם מנחים בלבד למעט ההוראות ל:
קווי בנין, מספר קומות, גבהים וגגות
בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 12, 13, 14, 15 שהינם מחייבים.

13.2.3. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

מגרש מס' 27 - שטח המגרש 4234 מ"ר:

שטחי בניה מירביים				שימושים
מ"ר	מ"ר	מתחת לקרקע	סה"כ	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שימושים
5700	300	6000	260%	מלון סויטות עיקריים
900	4100	5000		חלקי שדות
6600	4400	11000	260%	סה"כ שטחי בניה מירביים

שטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת בנין ומחושבים בהתאם לתכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה, 2991.

13.2.4. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט קו נקודתיים לקומות מרתף, קו נקודה לקומות מעל הקרקע, שני קווים נקודה לקומה העליונה ובהתאם להוראות המפורטות בנספח מס' 3, תרשים מס' 12.

למרות האמור לעיל יותר מבנה לקרוי אזור הורדת/איסוף נוסעים מעבר לקווי הבנין לכוון מגרש חדש מס' 56 כמופיע בנספח מס' 2.

13.2.5. מספר הקומות המירבי יהיה שבע קומות

- בהתאם לנספח מס' 3, וכמפורט להלן:
- קומת מרתף (3-)
 - שתי קומות תחתונות (2-) (1-)
 - קומת כניסה (0)
 - שתי קומות עליונות (2+) (1+)
 - מרפסת גג (3+).

יותר שימוש בחלל הגג המשופע של קומה (2+) עבור סריטות, עבור מתן שרות למרפסת הגג ועבור מתקנים טכניים.

מרפסת הגג קומה (3+) תשמש למרפסת סוכה, לתצפית ולנופש.

שטח מרפסת הגג לא יעלה על $1/4$ משטח הגג של קומה (2+). הגישה למרפסת הגג תהיה דרך חדר המדרגות והמעליות הראשיות.

תותר הבלטת חדר מכונות למעליות על הגג.

ראה הוראות נוספות לקומות ולגבהים בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 13, 14, 15.

13.2.6. - הכניסה הראשית למלון תהיה מכיוון

- הדרך - מגוש חדש מס' 56.
- מפלס הכניסה הראשית (± 0.00) , יהיה בגובה $+764.00$ (± 0.50) .
- מפלס הגג המיועד לרחבה ציבורית לא יעלה על מפלס הדרך הצמודה במגרשים חדשים מס' 53, 56.
- מפלס רצפת קומת קרקע תחתונה (2-), לא יהיה נמוך מגובה $+758.00$.

13.2.7. כל גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית.

גגות המבנה ישלבו גגות משופעים; גגות שטוחים; גגות קלים; פרגולות.

- הגגות של קומה (2+) יהיו גגות משופעים משולבים בגגות שטוחים ובמרפסת גג.

- הגגות של חדר מכונות למעליות על הגג יהיו משופעים.

- מרפסת הגג העליונה תקורה בפרגולה.

- שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.

- חומרי הציפוי לגגות משופעים יהיו דעפי חמר ו/או אבני צפחה ו/או חיפוי קרמיקה.

- הגגות השטוחים יהיו מרוצפים באבן, ו/או קרמיקה, ו/או מרצפות טרצו.

- חומרי איטום והלבנה יהיו מצופים באחד החומרים המצוינים לעיל.

- לא יותרו קולטי שמש על הגגות. כל המתקנים הטכניים על הגגות יהיו מוסתרים וכלולים בחלל הגג.

ראה הוראות נוספות לגגות ולגבהים בנספח מס' 3 - תרשימים מס' 13, 14, 15.

13.2.8. שטח הפתחים בחזיתות המבנה לא יקטן מ- 1/3 משטח החזית, ולא יעלה על מחציתה.

13.2.9. חצר המשק תהיה סגורה ומקורה, ותבנה בתחום קווי הבנין. שטח חצר המשק כלול בשטחי הבניה המירביים.

13.2.10. השטח המסומן בתשו"ט בקווים אלכסוניים שחורים, ובנספח מס' 3 בתרשים מס' 9 - הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ותרשם על כך הערת אזהרה בטפרי המקרקעין. לשם הבטחת האמור לעיל, יכתן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

גג המבנה בשטח זה לא יעלה על מפלס הדרך הצמודה במגרשים חדשים מס' 56,53 כאמור בסעיף 13.2.6 לעיל. לעת מתן היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח למפלס זה, אשר תכלול פיתוח מפלס הגג כרחבה מעוצבת מגוננת עם פינות ישיבה להנאת הציבור, וכן תתוכנן ותבוצע ירידה להולכי רגל מהרחבה אל שטח גן הפעמון.

פיתוח השטח האמור יהיה משולב בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הצמוד ובפיתוח המדרכה של הסובה - מגרש חדש מס' 53, והוא יפותח על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ובאישור מחלקת הדרכים והגנת, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

13.2.11. ראה סעיפים מס' 24-21, 31-26 להלן.

13.3. מגרש חדש מס' 28:

13.3.1. שטח זה יצורף לשטח מלון "לדום", ויורשם ע"ש בעלי חלקה מס' 124 בגוש 30197.

13.3.2. מודגש בזאת כי לא יתווספו שטחי בניה נוספים בגין תוספת שטח למלון לדום, ושטחי הבניה המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' 1857 ב'.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותרת בקו חום כהה, הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנין ציבורי, וההוראות הבאות:

14.1. מגרש חדש מס' 35:

הינו שטח לבנין ציבורי להשלמה. שטח זה יצורף לשטח הבנין הציבורי ממזרח לו.

14.2. מגרש חדש מס' 34:

14.2.1. המגרש מיועד לגן ילדים.

14.2.2. הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לנספח מס' 2, שהינד נספח מנחה בלבד.

14.2.3. שטח הבניה המירבי יהיה 300 מ"ר, והוא כולל את כל השטחים שבמעטפת הבנין, כולל שטחי שדות.

14.2.4. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו

נקודה בטוש אדום.

- קו הבנין לכוון הדרך מגרש חדש מס' 59 יהיה 6.0 מ'.

- קווי הבנין לכיוון מגרש חדש מס' 16 ולכיוון גבול התכנית במזרח - יהיו 4.0 מ' - קו הבנין לכוון מגרש חדש מס' 18 יהיה 5.0 מ'.

14.2.5. - המבנה יהיה בן שתי קומות בלבד כולל קומת מרתף.

- גג המבנה יהיה גג רעפים.
- שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
- מפלס המזחלת האופקית לא תעלה על 3.00 מ' מעל מפלס ± 0.00 .
- לא יותרו קולטי שמש על הגג.

14.2.6. ראה סעיפים מס' 21, 24, 26, 27, 28, 29 להלן.

טח לתחנת
ידלוק:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו חום הוא שטח לתחנת תידלוק, וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

- בשטח זה קיימת תחנת תדלוק.
- לא תותר כל תוספת בניה בשטח זה.

טח פתוח
ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

16.1. - שטחי מגרשים חדשים מס' 36, 43, 44, יצורפו לשטח "גן הפעמון".

- שטח מגרש חדש מס' 41 יצורף לשטח פתוח ציבורי - מגרש חדש מס' 9 על פי תכנית מס' 3653.
- שטח מגרש חדש מס' 42 יצורף לשטח "גן השושנים".

16.2. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2, 3, 4, 5 שהינם מנחים בלבד ובכפוף לאישור אגף הגננות בעיריית ירושלים.

16.3. מגרש חדש מס' 36 כולל רחבת כניסה לגן הפעמון וטיילת הולכי רגל, ברוחב 25.0 מ', מרחבת הכניסה עד לסובה. פיתוח השטח כולל ריצופים, גינות, ריהוט גן, פרגולות, פינות משחקים, תאורה וכדומה. כמו כן, יכלול פיתוח השטח גישות ומעברים לטיילת הקיימת בגן הפעמון ולגן, למרכז המסחרי במגרש החדש מס' 24 ולכית המלון במגרש חדש מס' 26, לתיאטרון הקרון, לסובה ולמעבר מתחת לדרך במגרש חדש מס' 53.
הפיתוח במגרש חדש מס' 36 יבוצע ע"י ועל חשבון החברה המפתחת.
ראה סעיפים מס' 12.2.9, 13.1.6, 13.1.10, 13.1.11, 13.1.13 לעיל, וסעיפים 18.1.7, 18.2.1 להלן.

16.4. במרכז הסובה מגרש חדש מס' 37, פיתוח השטח יכלול מצפה לנוף, בגובה אשר לא יעלה על 763.00+.
כמו כן יכלול פיתוח המגרש את הגישה למעבר הציבורי מתחת לדרך במגרש חדש מס' 53.

ראה סעיפים מס' 18.1.7, 18.2.1, 18.3 להלן.
ראה נספח מס' 1.
ראה נספח מס' 3 - תרשימי מס' 11.

16.5. השדרה המרכזית בשדרת דובנוב - מגרשים חדשים מס' 38, 39 תהיה מוגבהת לפחות 40 ס"מ מעל מפלס הדרך. פיתוח השדרה כולל טיילת מרוצפת לאורך השדרה, שתי שורות עצים, טיפול בשולי השדרה לאורך הדרכים, גישה למעברי החציה, וריהוט גן.

ראה סעיף 18.3 להלן.
ראה נספח מס' 3 תרשים מס' 2.

16.6. במגרש חדש מס' 43 גובה הקרקע לאורך מגרש חדש מס' 27 לא יעלה על 756.50+. לא תותר הקמת מבנה ו/או הצבת מתקני משחקים בשטח זה. פיתוח המגרש ישולב בפיתוח המדרכה של הסובה במגרש חדש מס' 53.
ראה סעיפים 13.2.6 לעיל ו 18.2.1 להלן.

16.7. מגרש חדש מס' 44:

16.7.1. מגרש זה כולל קטע מחניון ציבורי תת קרקעי, אשר יבנה מתחת למגרשים חדשים מס' 44 ו- 52, על פי הוראות סעיף 17 להלן, ועל פי ההוראות הבאות:

16.7.2. גג החניון ישמש כשטח ציבורי פתוח. פיתוח הגג יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 2, שהינו מנחה בלבד, ויכלול את האלמנטים הבאים:

- פרגולה בהיקף גג החניון, הכוללת את חדרי המדרגות של החניון התת קרקעי.

- הכניסות/יציאות של חדרי המדרגות יפנו אל דח' בית לחם דאל גן הפעמון.

- גג החניון יהיה מרוצף בריצוף פיתוח משולב בערוגות לצמחיה ולעצים, ובמגרשי ספורט, ו/או משחקים.

16.7.3. המגרש כולל דרך שרות למבנה המסחרי המתוכנן בגן הפעמון, על פי תכנית מס' 4366

16.7.4. כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית המדידה כל העצים הבוגרים בתחום המגרש.
עצי הזית יהיו מותרים להעתקה בתחום המגרש, באישור ובפיקוח המחלקה לגננות שבאגף לשיפור פני העיר.

16.8. ראה סעיפים מס' 17, 21, 22, 26, 28, 29 להלן.

חניה ציבורית:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ובצבע ירוק עם קווים מקווקוים אלכסוניים שתי וערב בטוש שחור, הם שטחים של חניה ציבורית.

17.1. מגרשים חדשים מס' 44 ו-52: כוללים חניון ציבורי תת קרקעי. ראה סעיף 16.7 לעיל.

17.2. מגרש חדש מס' 52, כולל את גישת הרכב לחניון הציבורי, חניה ציבורית לשבעה אוטובוסים, וגישת רכב לחצר המשק של המבנה המסחרי במגרש חדש מס' 24.

17.3. בינוי ופיתוח המגרש יהיה בהתאם לנספח מס' 2, שהינו מנחה בלבד.

17.4. קווי הבנין לחניון התת קרקעי יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

17.5. מפלס גג החניון במגרש חדש מס' 52, לא יעלה על גובה +751.5, ובמגרש חדש מס' 44 לא יעלה על +752.5.

17.6. החניון התת קרקעי יכלול לפחות 200 מקומות חניה, כולל החניה של המרכז המסחרי, כאמור בסעיף 12.4.10 לעיל.

17.7. מספר קומות חניה יהיה לפחות שתי קומות.

17.8. תכנון מפורט, ביצוע ואחזקה של החניון הציבורי, של השטח הפתוח הציבורי במגרש חדש מס' 44, ושל גג החניון שבמגרש חדש מס' 52 - יעשה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם באישור ופיקוח מחלקת הדרכים, הסדרי תנועה, והגננות בעיריית ירושלים.
ראה סעיף מס' 16.7 לעיל.

17.9. מגרשים חדשים מס' 44 ו-52 הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, ותדשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. לשם הבטחת האמור לעיל, ינתן ע"י בעלי הזכות במקרקעין, כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

17.10. עד לביצוע החניון כאמור לעיל, יובטח השימוש במגרשים אלו לחניה ציבורית על קרקעית.

17.11. ראה סעיפים מס' 21, 26-31 להלן.

18.1. תוואי הדרכים - רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 2.

דרכים:

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

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

18.1.3. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום, מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

18.1.4. השטחים המסומנים בתשריט בפסים ירוק אדום לסרוגין, הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

18.1.5. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב בטוש שחור, הם שטחים של דרכים משולבות לחניה, מעבר כלי רכב, וגינון. החניה במגרש חדש מס' 51 תכלול את החניה למוסד במגרש חדש מס' 25, ראה סעיף 11.2 לעיל.

18.1.6. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

18.1.7. השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע שחור עם האות מ, הוא מעבר ציבורי להולכי רגל מתחת למפלס הדרך, במגרש חדש מס' 53. המעבר להולכי רגל מקשר בין מגרש חדש מס' 36 (גן הפעמון), לבין מגרש חדש מס' 37 (מרכז הסובה). ראה סעיף 18.2.1 להלן.

18.2. תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים, הוא הגשת תכנון מפורט, תאום מערכות תשתית והגשת תכנון גנני מפורט בשטח הדרכים לאישור אגף הגננות בעיריית ירושלים. ביצוע התכנון הגנני והתשתית הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לביצוע הדרכים.

18.2.1 פיתוח מגרש חדש מס' 53 כולל - פסי ריצוף הקפיים, מערכת עמודים הקפית באי התנועה ובמדרכות לאורך גדרות ולאורך גבולות המגרשים. העמודים יהיו עמודי אבן ברוחב עד 60 ס"מ ובגובה עד 3.5 מ'.

כמו כן, פיתוח המגרש כולל את פיתוח המעבר הציבורי מתחת לדרך כאמור בסעיף 18.1.7. פיתוח המעבר יהיה מתואם לפיתוח במגרשים חדשים מס' 36 ו-37. רוחב המעבר לא יפחת מ- 8.0 מ'.

ראה סעיפים מס' 16.3, 16.4 לעיל.

ראה נספח מס' 2 ותרשים מס' 11 בנספח מס' 3 שהינם מנחים בלבד.

ראה סעיפים מס' 12.1.10, 12.2.9, 13.1.11, 13.2.10, 16.2, 16.5 לעיל.

18.3. תנאי למתן היתר לביצוע הדרכים במגרשים חדשים מס' 53, 54, 55, 56, הוא הגשת תכנון גנני מפורט למגרשים חדשים מס' 37, 40.

תנאי למתן היתר בניה לביצוע הדרך במגרש חדש מס' 57 הוא הגשת תכנון גנני מפורט למגרשים חדשים מס' 38, 39.

הפיתוח במגרשים חדשים מס' 37, 38, 39 יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ואישור מחלקות הגננות הדרכים והסדרי התנועה בעיריית ירושלים.

התכנון הגנני כאמור יכלול את האלמנטים הבאים: פירוט סוגי צמחיה, ריצוף, שרולי השקיה, דיהוט גנני (ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, וכו'), סימון עצים לשימור, וכיו"ב. ראה סעיפים מס' 16.4, 16.5 לעיל.

18.4. חלק בלתי נפרד מביצוע הדרכים במגרשים חדשים מס' 53, 56, הוא ביצוע החניה הפרטית שבשטח מגרש חדש מס' 21 ע"י מגישי הבקשה להיתר לביצוע הדרכים, כאמור, ועל חשבונם. ראה סעיף 10.2.2 לעיל.

18.5. תנאים למתן היתר בנייה לדרך במגרש חדש מס' 61 הס':

18.5.1 החת הגדר של הבניין לשימור תהא ע"י סימון האבנים והעתקתם, לגבול מגרש חדש מס' 1,

באופן מדויק כפי שהיה במקור, על ידי ועל חשבון מגישי התכנית. (ראה סעיף מס' 22.2 להלן).

18.5.2 כביש עמק רפאים יורחב תוך שימור מקסימלי של העצים הקיימים ושילובם במדרכה. (ראה סעיף מס' 21 להלן).

18.5.3 תנאי למתן היתר בנייה הוא התקנת מיגון אקוסטי למבנה לשימור במגרש חדש מס' 1 על ידי ועל חשבון מגישי התכנית. על הבניין לשימור יחולו הוראות תכנית 2154.

18.5.4 לעת מתן היתר בנייה יהיה תאום ואישור מחלקת הסדרי תנועה ואישור רשויות התמרור לתכניות להסדרי תנועה מפורטות לפני מתן היתר בנייה.

18.6 תנאי למתן היתר בנייה לדרכים במגרשים חדשים מס' 54, 55, 56 הוא מתן טיפול מיגון אקוסטי, ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה, לבניינים הקיימים לאורך רח' גרץ ולאורך רח' אלחנן בחלקות מס' 24, 88, 131, 248.

18.7 ראה סעיפים מס' 1.01, 31, 8.9 לעיל.

ראה סעיפים מס' 92, 82, 72, 22, 12 להלן.

19. שטח למתקן הנדסי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול, הם שטחים למתקנים הנדסיים, וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

19.1 במגרשים חדשים מס' 29, 30, 31, 32, תותר הקמת תחנת שנאי עילית, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19.2 במגרשים חדשים מס' 19, 24, 26 - יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה, או משולב בפיתוח המגרש, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת השנאי תסומן בבקשה להיתר בנייה.

19.3 יותר קו בניין אפס למבנה של תחנת שנאי.

19.4 לא תותר הקמת תחנת שנאי על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים.

20. בניין לשימור ובניין אופייני:

20.1 הבניין הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא בניין לשימור, וחלות עליו הוראות תכנית מס' 2154 לגבי בניינים לשימור.

20.2 לעת ביצוע הרחבת רחוב עמק רפאים יותקן מיגון אקוסטי בבניין לשימור במגרש חדש מס' 1 בהתאם, ע"י מגישי התכנית.

20.3 הבניינים המסומנים בתשריט בעיגול אדום הם בניינים אופייניים וחלים עליהם הוראות תכנית מס' 2878 לגבי בניינים אופייניים.

21. עצים לשימור ועצים לעקירה:

21.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור, ואסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

21.2 למרות האמור בסעיף 21.1 לעיל, עצי זית אשר סומנו בצבע אדום בתשריט, יהיו מותרים להעתקה בתחום אותו מגרש חדש, באישור ופיקוח המחלקה לגנות שבאגף לשיפור פני העיר.

21.3. העצים המסומנים בתשריט בצבע כחול יהיו מותרים לעקירה.

21.4. בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה, הן לבניה חדשה, והן לעבודות פיתוח, כולל סלילת דרכים - יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת העצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר שאין אפשרות אחרת לבניה או לפיתוח במגרש. וזאת באישור המחלקה לשיפור פני העיר.

22.1. הבנין והגדרות המסומנים בתשריט בנקודות כחולות מיועדים להריסה, על ידי מגישי התכנית להיתר בניה, ועל חשבונם.

22. בנין וגדר להריסה וגדר להעתקה:

22.2. הגדר בחלקה 120 בגוש 30197 לכיוון רח' עמק רפאים המסומנת בקווים אלכלסונים בצבע כחול היא גדר להעתקה. הזזת הגדר תהא ע"י סימון האבנים והעתקתם לגבול מגרש חדש מס' 1 באופן מדויק כפי שהיה במקור.

23.1. החניה במגרשים חדשים מס' 1-18 תהיה בהתאם להוראות תכנית מס' 2878 למעט האמור בסעיף 9 לעיל, ובהתאם לתקן החניה המפורט בסעיף 23.2 להלן.

23. חניה פרטית:

החניה במגרשים חדשים מס' 19, 20, 26, 27 תהיה חניה מקורה.

החניה במגרש חדש מס' 21 תהיה בהתאם לאמור בסעיף 10.2 לעיל.

החניה במגרש חדש מס' 21A עבור המבנה המסחרי תהיה מקורה.

החניה למגרש חדש מס' 24 תהיה בהתאם לאמור בסעיף 12.2.10 לעיל.

החניה למגרש חדש מס' 25 תהיה בהתאם לאמור בסעיף 11.2 לעיל.

23.2. באזורים המפורטים מטה, יהא תקן החניה כלהלן:

באזור מגורים 1 מיוחד:

- 1 מקום חניה לדירה ששטחה 120 מ"ר ומטה
- 1.5 מקום חניה לדירה ששטחה מעל 120 מ"ר.

אזור מגורים 2 מיוחד:

- 1.3 מקומות חניה לכל דירה ששטחה 120 מ"ר ומטה.
- 2 מקומות חניה לכל דירה ששטחה עולה על 120 מ"ר

23.3. תותר למגישי היתר הבניה, הגדלת תקן החניה באזורים המפורטים לעיל עד לשני מקומות חניה לכל יחידת דיור, בתאום עם האגף להסדרי תנועה.

23.4. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית וחדושים לדעתה בהתאם לתקן החניה ירושלים לבנינים או לתוספת בניה שיוקמו בשטח.

24. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

25.1. 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 חיצוניים).

25.2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

26.1. כל הקירות החיצוניים של הבנין, וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו או יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

26.2. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

26.3. גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת קירות האבן של המבנים עצמם.

26.4. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובקירות פיתוח, תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות, ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הקיר.

26.5. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים - יהיה הכיחול בגוון הקיים.

26.6. הגגות המשופעים יבנו מקונסטרוקציה בטון משופעת, ועליה איטום, בידוד, וכיסוי ברעפי חמר שרוף תקינים, אלא אם צויין אחרת בהוראות התכנית.

כל בניה חדשה, עבודות פיתוח והנמיעות בתחום התכנית ישמרו על מבטי הנוף המסומנים בנספח מס' 1.

עם אישור התכנית יבוצעו הדרכים מרח' ז'בוטינסקי עד לרח' עמק ופאים במגרשים חדשים מס' 53, 54, 55, 56.

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית קודם מתן היתר בניה לדרכים אלו.

29.1. תנאי למתן היתר בניה, הוא תאום עם אגף העתיקות, אגף התברואה, שרותי כבאות והצלה בעיריית ירושלים, אגף להסדרי תנועה, המחלקה לשיפור פני העיר - אגף הגננות.

29.2. ינתן מיגון אקוסטי במגרשים הפנויים המיועדים לבניה, הטיפול האקוסטי ינתן על ידי מגישי בקשת ההיתר ועל חשבונם.

במגרשים חדשים מס' 21A, 24, 25, 26, 27, 44, ו- 52, לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

תנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים מס' 21A, 24, 25, 26, 27, 44, 52, הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

25. קולטי שמש על הגג:

26. הוראות בניה:

27. מבטים לנוף:

28. שלבי ביצוע:

29. תנאים למתן היתר בניה:

30. שילוט:

31. סידורי נכים:

32. ביצוע התכנית:

33. חלוקה חדשה: 33.1. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף מס' 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

33.2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

34. מגרשים להשלמה: מגרשים חדשים שמספרם (7), (8), (12), (25) נמצאים מחוץ לתחום השטח המועד לאיחוד וחלוקה חדשה; ניתן להקנות את מגרש (8A) לבעלי המגרש הגובל שמספרו (8), ע"פ הוראות סעיף 70 לחוק. ניתן להקנות את מגרשים שמספרם (12A), (12B) לבעלי המגרש הגובל, שמספרו (12) ע"פ הוראות סעיף 70 לחוק.

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

36. היטל השבחה: 36.1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

37. תשתיות: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, 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 ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית להצעות בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסדרות. התייחסנו חיובית לתנאי הצדדי תכנון בלעדי
אין בה כדי להקנות כל זכות לזיוף תכנונית או לפעולת פניו אחת
בשטח התכנונית כל עוד לא הוקמה תשתית ונתת עכשיו הסכם מתאים
פניו, ואין התייחסנו לו כאח בקיום חשקת כל בעל זכות מתאים
הגדרו ו/או כל רשות דוקטורית, לפי כל הוזה ועיי כל דין.
למען הכר ספק בזה, אש נעשה או ייעשו של ודינו הסכם
בגין הסכם הכלול בתנאית, אין פתיחתו על תנאית הכרה או

05-10-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו עיי כי שרכס באתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העוברת לנו כעת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן התייחסנו ניתנת אך ורק בנקודת מבט תכנונית.

עמוס המורנון, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

מ י ה ת כ נ י ת :

ל מקרקעי ישראל

ה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים

יעל ויונתן שילוני אדריכלים
חזקיהו המלך 30 ירושלים
מיקוד: 93644 טל: 02-5634792
פקס: 02-5663448 מודם: 02-5633087

: כ נ נ י ם :

: ויונתן שילוני
יכלים ומתכנני ערים

מתחם עומריה
תכנית מס' 3599 א'
הוראות התכנית - תוכן הענינים

סעיף	תוכן	עמוד
20	בניין לשימור ובניין אופייני	23
21	עצים לשימור/לעקירה	23
22	בניין וגדר להריסה וגדר להעמקה	24
23	חנייה פרטית	24
24	אנטנות טלוויזיה ורדיו	24
25	קולטי שמש על הגג	25
26	הוראות בנייה	25
27	מבטים לנוף	25
28	שלבי ביצוע	25
29	תנאים למתן היתר בנייה	25
30	שילוט	25
31	סידורי נכים	25
32	ביצוע התכנית	25
33	חלוקה חדשה	26
34	הפקעה	26
35	היטל השבחה	26
36	תשתית	26
	חתימות	27

סעיף	תוכן	עמוד
1	שם-התכנית	1
2	מסמכי התכנית	1
3	גבולות התכנית	2
4	שטח התכנית	2
5	מקום התכנית	2
6	מטרות התכנית	2
7	כפיפות לתכנית	3
8	הוראות-התכנית	3
9	אזור מגורים 1 מיוחד	4
10	אזור מגורים 2 מיוחד מגרשים 21,20,19	5
11	שטח למחסד מגרש 25	8
12	אזור מסחרי מיוחד מגרשים 24, A21	9
13	שטח למלונאות	13
14	שטח לבניני ציבור	18
15	שטח לתחנת תדלוק	19
16	שטח פתוח ציבורי	19
17	חנייה ציבורית	21
18	דרכים	21
19	שטח למתקן הנדסה	23

משרד הפנים מתח ירושלים
אישור תכנית מס' 3599 א'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3496 ביום 15.3.99
סמנכ"ל תכנון