

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7636
שינוי מס' 01 / לתוכנית מס' 1905
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התוכנית:**
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 7636.
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 1905.
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התוכנית:**
תוכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט), ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) שלושה גליונות של חתכים וחזיתות הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
(ג) שני גליונות של תכניות תנועה וחניה (להלן: נספח מס' 3).
3. **גבולות התוכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. **שטח התוכנית:**
כ- 102 דונם.
5. **מקום התוכנית:**
ירושלים, שכ' גילה, שטח מצפון לרח' צביה ויצחק, מול רח' שבו מס' 502, השטח הידוע כשטח קרית החינוך בשכונה.
שטח בלתי מוסדר וכן גוש 28053 חלק מחלקה 12.
חלק ממתחם מס' 08 שבתכנית 1905 (מבנן א וחלק ממבנן ג').
שטח בין קואורדינטות אורך 217550 ל-217900
לבין קואורדינטות רוחב 627000 ל-626600
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

7636

6. מטרות התוכנית:

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור לשטח פתוח ציבורי, לשטח נוף פתוח ולדרך.

2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח נוף פתוח, לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.

ב. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור, כמפורט להלן:

בשטח מגרש חדש מס' 1 – בית ספר מקיף.

בשטח מגרש חדש מס' 2 – אולם ספורט.

בשטח מגרש חדש מס' 3 – מרכז קהילתי וספרייה ציבורית.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטח המיועד לשטח למתקן תיירות בתכנית, כמפורט להלן:

בשטח מגרש חדש מס' 7 – בית קפה/מסעדה, שימוש תיירותי כולל מרכז מבקרים ופעילות

לימודית.

ד. קביעת הוראות בנינו ופיתוח בשטחים המיועדים לבנייה בתכנית, לרבות מס' קומות מירבי,

קווי בנין מירביים ומחייבים, שטחי בנייה מירביים, גובה בנין מירבי, תנאים למתן היתרי

בנייה בשטח ושלבנים לביצוע הבנייה.

ה. קביעת הוראות לפיתוח פארק לשימוש הציבור הרחב שיכלול בין היתר, כיכר ציבורית וטיילת.

ו. קביעת שטח לעתיקות והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.

ז. קביעת בנינו ופיתוח בהתאם לנספחי בניו ופיתוח.

ח. הרחבת דרך קיימת.

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' 1905

וההוראות שבתוכנית מס' 7636.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן

בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם

מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות

ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנייני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות

על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטחי מגרשים חדשים מס' 1, 2 ו-3 הם כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 1 – בית ספר מקיף.

מגרש חדש מס' 2 – אולם ספורט.

מגרש חדש מס' 3 – מרכז קהילתי וסיפריה ציבורית.

ב. הבינוי והפיתוח בשטחי מגרשים חדשים מס' 1, 2 ו-3 יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. מודגש בזאת כי הבינוי והפיתוח הנם מנחים, למעט בנושאים הבאים: מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים, קווי הבניין המחייבים, גובה הבנייה האבסולוטי המירבי בכל מקבץ בנייה, השימושים המותרים כאמור בסעיף קטן א. לעיל, שטחי הבנייה המירביים ומיקום הכניסות לשימושים השונים (תותר סטייה של עד 12 מ' במיקום הכניסות הראשיות מהכיכר כמצוין בנספח מס' 1, אך יתאפשרו כניסות נוספות) הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 והוראות תכנית מס' 7636 זו.

ג. קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הנם קווי בנין מירביים.

ד. מס' הקומות המירבי בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1, 2 ו-3 יהא 4 קומות.

גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

ה. שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בנייה מירביים (במ"ר)					מס' מגרש חדש
סה"כ	במ"ר	חלקי שירות	במ"ר	שימושים עיקריים	
	1300		10000 300	בי"ס מקיף ספריה	1
11600	1300		10300	סה"כ	
3600	1600		2000	אולם ספורט	2
	1800 200		2500 600	מרכז קהילתי ספריה	3
5100	2000	סה"כ	3100	סה"כ	
20300	4900		15400	סה"כ	

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת

הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרי

בנייה), התשנ"ב – 1992.

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

2. גמר גגות כל המבנים שבתחום התכנית יהיה בריצוף או בכיסוי אבני חצץ עקב רמת

הניצפות של גגות הבינוי המוצע.

ח. תתאפשר גישה חופשית מבית הספר והמתנ"ס לספריית המתנ"ס.

4636

ח. חניה:

1. בתחום מגרשים חדשים מס' 2 ו-3 תוקם חניה תת-קרקעית כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
 2. בתחום החניה התת-קרקעית כאמור, יבוצעו מקומות החניה הנדרשים למרכז הקהילתי, לספריה הציבורית, לאולם הספורט ולשטח למתקני תיירות שבתחום התכנית.
 3. החניה התת-קרקעית כאמור תהא פתוחה לשימוש הציבור הרחב בהתאם להנחיות ולהסדרים שייקבעו בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה.
 4. תותר הקמת החניה התת-קרקעית כאמור, בשלבים, בהתאמה לשלבי הביצוע של הבניינים מעליה ובלבד שתובטח דרך הגישה אליה בכל שלב משלבי ביצועה.
 5. בנוסף לחניה התת-קרקעית כאמור, יותר ביצוע חניון על-קרקעי לשימוש בית הספר בלבד, בתחום מגרש חדש מס' 1, כמפורט בנספח מס' 1.
 6. ראה סעיפים ט.1, ט.14 להלן.
- ט. הוראות בניוי ופיתוח נוספות:
1. גובה קירות התמך בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.0 מ' מהפרש פני הקרקע משני צידי הקיר. תכנון קירות התמך יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
 2. מערכות החום תופעלנה באמצעות גז או חשמל.
 3. שנאי ימוקם במרחק שלא יפחת מ-5.0 מ' מפעילות רגישה.
 4. הוראות הנוגעות לחניון התת-קרקעי בתחום מגרשים חדשים מס' 2 ו-3:
 - (א) החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, בגופי תאורת התמצאות ובשלטי הכוונה למילוט.
 - (ב) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מ'.
 - (ג) ייבנו תאים מפרידים עמידי אש מצוידים בדלתות אש תקניות בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
 5. הוראות הנוגעות למניעת מפגעי בטיחות ואש:
 - (א) לבניינים תובטח ותאופשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובנייה חלק ז' סעיף 7.00.03, כמסומן בנספח מס' 1.
 - (ב) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרזודורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
 - (ג) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרזודור ללא מוצא ורוחבו של הפרזודור, יתאימו לדרישות תקנות הבנייה, חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

- (ד) בכל שטחי הבניינים וחלקיהם השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תיקבע לעת מתן היתר הבנייה, ע"י המח' לכיבוי אש.
- (ה) מערכות האנרגיה של הבניינים יתאמו עם הגורמים המתאימים. יוקצו, בין היתר, שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכי"ב.
- (ו) לעת מתן היתר הבנייה יאושר נספח בטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, ע"י המח' לשירותי כבאות.
- (ז) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שדותי כבאות.

6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
7. גובה קירות התמך לא יעלה על 4 מ' מקצה מעקה עליון ועד מפלס הקרקע הנמוך. כמו כן, קירות התמך יצופו באבן בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- י. תנאים למתן היתרי בנייה:

1. תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהא קביעת שלביות הביצוע לענין פיתוח מגרש מס' 5 בתיאום עם אגף ש.פ.ע. ומח' היטל השבחה.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא תיאום התכנון והיעיצוב של פיתוח השטח והמבנים במתחם עם מהנדס העיר, טרם הגשת בקשה ראשונה להיתר בניה במתחם.
3. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה והסדרי התנועה לרכב ולהולכי רגל הנדרשים בשטח המגרש ובשטחים הגובלים בו, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תכנית הסדרי תנועה, התווית שבילים להולכי רגל, גישות לרכב חירום, מפרץ להורדת נוסעים וכי"ב, הכל כדרישת המח' להסדרי תנועה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם לתנאים ולשלבי הביצוע שייקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה, בתיאום ובפיקוח המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- יש להראות לעת מתן היתר הבניה, גישה מחניית ביה"ס לאולם הכניסה של ביה"ס. יש להראות לעת מתן היתר הבניה, גישה בין אולם הספורט למגרשי הספורט. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/א תעודת גמר בשטח המגרש אלא לאחר השלמת ביצוע התכנון המפורט כאמור, להנחת דעת המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח המגרש, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט לגבי נטיעות וגינות, ריצוף, תאורה, רהוט גן, רהוט רחוב, חומרי בנייה, גישות לעגלות ולנכים, גדרות, קירות תומכים, מפלסי

- פיתוח, וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.
- ביצוע בפועל של כל התכנון המפורט כאמור, לרבות הקמת גדר הפרדה בין מגרש חדש מס' 1 למגרש חדש מס' 5, שיקום המדרכה שברח' צביה ויצחק שבתכנית במידה ותיפגע בעת הבנייה, נטיעת עצים בוגרים לאורכה והקמת מערכת השקיה ממוחשבת ותת-קרקעית בתחומה וכן ריבוד מחדש באספלט של רח' צביה ויצחק שבתחום התכנית במידה וייפגע בעת הבנייה, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.
- מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, בהתאם לשלבי הביצוע ולהנחיות שייקבעו ע"י האגף לשיפור פני העיר ולהנחת דעתו.
5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום פיננסי עודפי העפר ופסולת הבנייה עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב, הניקוז והמים המתוכננות במגרש וחיבורן למערכות הביוב, הניקוז והמים הציבוריות, לאישור מח' הביוב, מח' הניקוז ומח' המים בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב, מח' הניקוז ומח' המים.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בהיטלים כחוק.
7. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים (ח) 3, 4 לעיל.
8. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי הרעש הצפוי והפעילות המתוכננת בנין והמערכות המכניות המתוכננות בו (מזוג אוויר, חדרי מכונות, גנרטור, וכדומה) והאמצעים שיש לנקוט להפחתת מטרדי רעש צפויים, לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- מסקנות חוות הדעת כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ותבוצענה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה.
9. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בנושא פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון.
- פרט הבניין כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי הוא ביצוע בדיקה קצרת טווח בתנאים אטומים בדבר המצאות גז ראדון בכל בנין ובכל החללים המשמשים לפעילות רגילה או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים.
- במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה.
- בגמר ביצוע הפעולות כאמור יש לבצע בדיקות חוזרות לפני אכלוס הבניין.

10. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר קבלת כל ההנחיות וההוראות למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות הריסה, פריצה וסלילת דרכים, בנייה, חפירה וכדומה.
11. תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הקמת קירות תמך למניעת דרדרת ולמניעת פגיעה והרס השטח הפתוח הציבורי שבתחום מגרש חדש מס' 5, הגובל בו.
12. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג'א בדבר פתרון המיגון הנדרש בשטח.
13. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת החשמל.
14. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
15. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
16. תנאי למתן היתר בנייה בשטחי מגרשים חדשים מס' 2 ו-3 הוא חתימת הסכם בין מגרשי הבקשה להיתר לבין עיריית ירושלים בדבר תנאי תפעול ותחזוקתו של החניון התת-קרקעי שבתחומם.
17. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח המתוכננים בתחום המגרש, לאישור המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
18. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכנית חלוקה עפ"י המגרשים והמופיעים בתשריט.
19. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית הוא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
- יא. שלבי ביצוע:
1. תותר הקמת הבניינים שבתחום מגרש חדש מס' 1, בשלבים, בהתאם לשלבים שייקבעו בתיאום עם המח' לתכנון מבני ציבור ועם מנהל החינוך ירושלים, ובלבד שתובטחנה דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל בכל שלב ובלבד ובכל שלב תובטח פעילות תקינה של הבניין/הבניינים שנבנו כבר בשטח.
2. תותר הקמת הבניינים שבתחום מגרשים חדשים מס' 1, 2 ו-3 בהינף אחד. לחלופין תותר הקמתם בשלבים, באופן שכל מגרש יבונה בנפרד ובלבד שתובטחנה דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל בכל שלב, בלבד שתובטח פעילות תקינה של כל בנין/בניינים שנבנו כבר בשטח ובלבד שתובטח החניה הנדרשת לכל בנין ודרכי הגישה אליו.
- שלבי הביצוע יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- שלבי הביצוע ייקבעו לעת מתן היתר הבנייה הראשון בשטח.

3. בכל שלב משלבי הביצוע תשמר הגישה לכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1,2,3 דרך מגרש חדש מס' 4.

10. אזור תיירות מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בצבע חום הוא אזור תיירות מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- א. הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תיירות מיוחד חלות בשטחים אלה.
- ב. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 7 יהיו כדלהלן:
מגרש חדש מס' 7 – בית קפה/מסעדה/שימוש תיירותי לבאי הפארק הגובל בו הכולל בין היתר מרכז מבקרים וחינוך סביבתי.
- ג. לא יתאפשר איכסון מכל סוג שהוא.
- ד. הבינוי והפיתוח בשטח זה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. מודגש בזאת כי הבינוי והפיתוח הנם מנחים בלבד, למעט בנושאים הבאים: מס' הקומות המירבי, קווי הבינוי המירביים, קווי הבינוי המחייבים, גובה הבנייה המירבי, השימושים המותרים, שטחי הבנייה המירביים ומיקום הכניסות לשימושים השונים, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובהוראות תכנית מס' 7636 זו.
- ה. קווי הבינוי יהיו כמפורט להלן.
- (1) קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הנם קווי בנין מירביים.
- ו. מס' הקומות המירבי במגרש מס' 7 הוא 2 קומות. גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.
- ז. שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בנייה מירביים (במ"ר)			מס' מגרש חדש
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים	
1100	200	900	7

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ב – 1992.
- ח. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 7 יהיה פיתוח או חתימה על הסכם פיתוח של מגרש חדש מס' 6.
- י. לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן ח. לעיל, לא יינתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 7 אלא לאחר תיאום עם רשות העתיקות ולאחר חתימת הסכם משפטי בין בעלי

025346947

9

7636

הזכאות בשטחי מגרש חדש מס' 7 לבין רשות העתיקות, בדבר פיתוח שטח מגרש חדש מס' 6 ותחזוקתו, על ידם ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחית רשות העתיקות.

יא. הוראות בניוי ופיתוח נוספות – ראה סעיף 9. ה. לעיל.

יב. הניח – ראה סעיף 9.ז. לעיל.

יג. תנאים נוספים למתן היתר בנייה – ראש סעיף 9.ט. לעיל.

יד. בגג המבנה תמוקם מרפסת תצפית לנוף. המרפסת תהא פתוחה לציבור הרחב במשך כל שעות היום ללא הגבלת זמן או מקום ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בנייה.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

א. פיתוח הש.צ.פ. יתאפשר בתיאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים ויכלול בין היתר מגרשי טניס, פינות ישיבה, תאורה וכו'.

ב. בתחום מגרש חדש מס' 4 תתוכנן ותבוצע כיכר ציבורית כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. בתחום מגרש זה תותר הקמת פרגולות, רהוט גן, פינות ישיבה, ריצוף, תאורה, מצפורי נוף וכדומה, הכל בהתאם להוראת האגף לשיפור פני העיר.

ג. בתחום מגרש חדש מס' 5 תתוכנן ותבוצע טיילת לשימוש הציבור הרחב, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

ד. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח מגרשים חדשים מס' 4 ו/או 5 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, לאישור האגף לשיפור פני העיר.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט לגבי נטיעות וגינות, ריצוף, תאורה, רהוט גן, רהוט רחוב, חומרי בנייה, גישות לעגלות ולנכים, תכנון מדרגות פיתוח עם מסעדי יד ובחפז גבהים של 90 ס"מ ומעלה, עם מעקות בטיחות, גדרות, קירות תומכים, מפלסי פיתוח וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

ה. מודגש בזאת כי ביצוע הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 4 יחא בד בבד עם ביצוע היתר הבנייה הראשון שיינתן מבין מגרשים חדשים מס' 1 ו/או 2 ו/או 3 ע"י מגישי הבקשה להיתר כאמור ועל חשבונם.

כמו-כן לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשון בשטח מגרשים חדשים מס' 1 או 2 או 3, אלא אחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 4 להנחת דעת עיריית ירושלים.

12. שטח עתיקות:

השטח המסומן בתשריט ובתכנית הבינוי (נספח מס' 1) בקו מקוטע שחור הוא שטח עתיקות וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- ב. מודגש בזאת כי לא תותר ביצוע כל עבודה בשטח זה אלא בכפוף לקבלת אישור מרשות העתיקות לנ"ל, ולאחר תיאום הפיתוח עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- ג. לא תותר בניה במרחק הקטן מ-5.0 מ' מגבולות אתרי העתיקות המופיעים בתשריט.

13. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה בתחום מגרשים חדשים מס' 2, 3 תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1 ו-2. החניה בתחום מגרש חדש מס' תהא עילית כמסומן בנספחים מס' 1 ו-2.

14. דרכים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע. חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- ג. תכנון הדרכים וביצוען יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 (ט) 1, 2, לעיל.

15. הפקעה:

הזכויות במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשת המקומית בהתאם לכל דין.

16. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים:

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

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

19. קולטי שמש:

- א. 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 דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנין במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

- מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו-גניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

4636

22. חתימות:

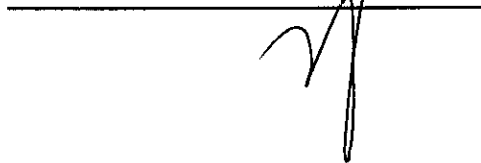
חתימת מגישי התכנית:

עיריית ירושלים

ככר ספרא 1, ירושלים

טל. 02-6297777

אדרי' עומר מנור
אדריכל ראשי
הממונה על תכנון יזום



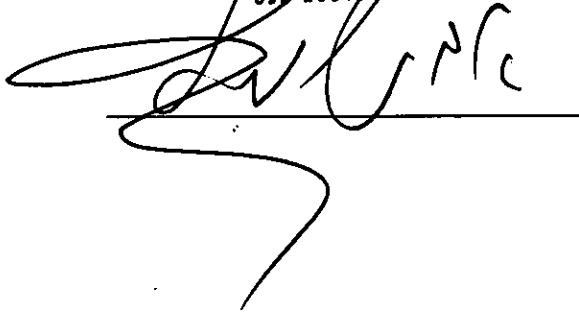
חתימת המתכנן:

אבנר מלכוב

ת.ד. 4531, ירושלים 91044

טל. 02-5333455 ת.ז. 0045036-1

אבנר מלכוב, אדריכל
מ.ר. 9857
ת.ד. 4531, ירושלים 91044
טל' 052/2604777



תאריך: 10 באפריל 2002

עידכון: 8 בפברואר 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4636
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2108 ביום 2.2.04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה