

## תכנית מס' 8620

שינוי לתכנית מס' 4339  
ושינוי לתכנית מס' 2591  
שינוי תכנית מתאר מקומית  
איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8620, שינוי מס' 02/ לתכנית מס' 4339 ושינוי מס' 02/ לתכנית מס' 2591. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי וחתכים מנחה (בכפוף לאמור בסעיף 10.2) הערוך בק.מ. 1: 250 ו- 1: 500 (להלן: נספח מס' 1), גיליון אחד של תכנית תנועה ודרכים מנחה הערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: נספח מס' 2) וגיליון אחד של תכנית חניה מנחה הערוך בק.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: 36,849 מ"ר
5. מקום התכנית: מזרחית לשכונת שייח ג'ראח ולדרך הר הזיתים, דרומית לאזור משרדי הממשלה בשייח ג'ראח, מערבית לרחוב נחל אגוז וצפונית לשכונת נחל אגוז. השטח הידוע כ"מתחם מאמוניה".  
גוש 29998 חלק מחלקות 2, 3, 4.  
גוש 29999 חלקי חלקות 17, 21, 22, 23, 30.  
גוש 30132 חלקה 38, וחלקי חלקות 3, 37, 38, 39, 4, 5, 7, 8.  
גוש 30134 חלק מחלקות 65, 1/45, 8.  
שטח שבין קואורדינאטות אורך 222300 – 222550 ובין קואורדינאטות רוחב 633150 – 633700.  
הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
  - א. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
    - 1) משטח לבנין ציבורי לדרך משולבת.
    - 2) משטח לבנין ציבור לשטח לבנין ציבור או מוסד.
    - 3) משטח לדרך ו/או עיצוב נוף לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנין ציבורי ולשטח לדרך חדשה.
    - 4) משטח לבנין ציבור לדרך חדשה ושטח ציבורי פתוח.
  - ב. קביעת הוראות לבניה בחמישה מגרשים בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור לרבות קו בנין 0.00.
  - ד. קביעת זכויות בניה מרביות לבניה בשטח ל- 57,900 מ"ר (מתוכם 27,100 מ"ר שטחים עיקריים, 3,750 מ"ר שטחי שירות ו- 27,050 מ"ר חניונים).

- ה. קביעת גובה בניה ומספר קומות מרבי לכל אחד מהמבנים המוצעים.
- ו. קביעת השימושים המותרים לבניה בשטח לבנייני ציבור, בשטח למוסד ובשטח לבנייני ציבור או מוסד
- ז. הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- י. קביעת הוראות בגין הסדרת מערך דרכים פנימי בתוך המתחם.
- יא. קביעת הוראות בגין שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- יב. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.
- יג. קביעת הוראות לפיתוח שטח.

7. כפיפות התכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 2591, 4339 ו' ההוראות בתכנית מס' 8620 ז.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת פרטי הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. קווי הבינוי :

- 1) קווי הבינוי המרביים העל קרקעיים יהיו על פי המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- 2) קווי הבינוי המרביים התת קרקעיים יהיו על פי המסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום.
- בתחום קו הבינוי התת קרקעי המסומן בתשריט בתחום הדרך המשולבת שבמגרש חדש מס' 7 ייבנה חניון תת קרקעי אשר יחובר לחניון התת קרקעי שייבנה במגרש חדש מס' 2, לפי סעיף 19 ב' שלהלן.
- 3) קווי הבינוי המרביים על גבי הארקאדה יהיו ע"פ המסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בצבע אדום.

10. הוראות בינוי :

- 1) מודגש כי נספח הבינוי והפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבינוי, ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת מספר הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניה המרבי .
- 2) מודגש כי נספח הבינוי מחייב בניה ב- 5 גושי בניה עיקריים עם צירים ניצבים פתוחים ומחייב גם בגובה הבינוי.
- 3) המבנים המוצעים בשטח ייבנו בדירוג ובחלוקה לאגפים.
- 4) הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת ואולם יותר שימוש בתומרים נוספים בחזיתות המבנים לפי החלטת מהנדס העיר.
- 5) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ.

11. הוראות בינוי לגגות המבנים :

- 1) גגות שטוחים יהיו מרוצפים ויפותחו כ"חזית חמישית".
- 2) תותר הקמת חדרים טכניים וקירות להסתרת מערכות טכניות של המבנים על הגגות ובמקרה זה יהיה גובה ראש הקיר בגובה של עד 3.00 מ' מעל מפלס הגג.
- 3) לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על הגגות, כגון דודים, מפוחים וכו'.

הקירות התומכים בתחום התכנית ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותת.

- (1) גובה הקירות התומכים לא יעלה על 3.00 מ' מפני הקרקע בצד הנמוך ועד ראש הקיר ורווח בין טרסות לא יקטן מ-1.50 מ'
- (2) במגרש חדש מס' 1 ייבנו גדרות מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגבול המגרש בצד מזרח, בצד דרום ובצד מערב, בגובה של 60 ס"מ לפחות מפני הקרקע הגבוהים.
- (3) במגרשים חדשים מס' 3,4 ייבנו גדרות מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגבול המגרשים בצד מערב בגובה של 60 ס"מ לפחות מפני הקרקע הגבוהים.

**13. שטח לבנייני ציבור:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו החוראות הקובעות בתכנית זו וכן החוראות שנקבעו בתכנית מס' 2591 לגבי שטח לבנייני ציבור בשינויים המתוירים הנובעים מהחוראות המפורטות להלן: א. הבינוי, השימושים, שטחי הבינוי, מספר קומות מרבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	השימושים	גובה בנייה מ"ר ± 0.00	מס' קומות	שטחי בנייה				סך"כ (במ"ר)	חלוניים	סך"כ (במ"ר)
				שטחי עיקרי (במ"ר)	מוצע	קיים	מוצע			
1	מבני חינוך, מבני קהילה ורווחה או כל שימוש ציבורי אחר עליו תחליט הוועדה הוועדה המקומית	10.5 מ'	3 קומות	8,200	-	300	7900	-	8,200	
				4,600	500	-	500	-	4,600	
				<b>12,800</b>	800	-	8,400	-	<b>12,800</b>	
5	מבנה עבור שירותי רווחה לקשישים או מבנה לשירותי הקהילה, הכול ע"פ החלטת הוועדה המקומית	12.0 מ'	4 קומות חניה	5,700	-	550	5,150	-	5,700	
				10,150	8,250	-	750	-	10,150	
				<b>15,850</b>	8,250	-	5,900	-	<b>15,850</b>	

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבינוי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבינוי (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, 1992.
2. שטחי החינוכים יקבעו לפי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
3. תורת העברת שטחים שבין הפונקציות בתוך כל מגרש בתנאי שאין שינוי בחוראות הבינוי (קווי בניין, שטחי בנייה) שנקבעו בתכנית.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום הוא שטח למוסד וחלולת עליו ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן

ההוראות שלהלן :  
 א. הבניין, השימושים, שטחי הבניה, מספר קומות מרבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלחן :

14. שטח למוסד :

הוראות בנייה נוספות	שטחי בניה				מס' קומות מרבי	גובה בניה מרבי מעל ± 0.00	השימושים	מס' מדרג
	סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחי קיים	שטחי עיקרי (במ"ר)				
יותר שימוש במבנה קיים ותוספת בניה למבנה.	5,400	-	150	2,200	3 קומות	10.5 מ'	מבנה מוסד	3
	-	-	-	-	מעל ±0.00 מתחת ±0.00			
	5,400	-	150	2,200				

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה הערות לטבלה :
2. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתורים) התשי"ב, 1992.
3. שטחי החניונים יקבעו לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
4. תורת העברת שטחים שבין הפונקציות בתוך כל מגרש בתנאי שאין שינוי בהוראות הבנייה (קווי בניין, שטחי בניה) שנקבעו בתכנית.

15. שטח לבנין ציבורי או מוסד : השטח הצבוע בתשריט נפסיים אלכסוניים בצבע חום ונצבע כתום לסיורגין הוא שטח לבנין ציבורי או מוסד וחלות עליו החוראות הקובעות בתכנית זו וכן החוראות שלהלן :

א. הבניין, השימושיים, שטחי הבניה, מסי, קומות מרבי יהיו בהתאם לטבלה שלהלן.  
 ב. עבור כל מגרש ממגרשים מס' 2, 4, אשר לגביו לא הוצא היתר בניה של לפחות 50% משטח הבניה המותר במגרש שמאפשר שימוש מוסד לפי תכנית זו במהלך התקופה של עד 5 שנים מיום אישור תכנית זו, ישתנה היעוד שלו מאותה העת ויהיה : שטח לבנין ציבורי בלבד.

הוראות בנייה נוספות	שטחי בניה					מס' קומות מרבי	גובה בניה מרבי מעל פ' 0.00	השימושים	מס' מגרש
	סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחי קיים	מנוע	קיים				
המבנה יהיה מדודת ומחובר ע"י ארקאדה	2,300	-	300	2,000	-	3 קומות מעל פ' 0.00	10.5 מ' מי	בניין ציבור או מוסד	2
	7,000	7,000	-	-	-	4 מעל פ' 0.00 קומות חניה			
	<b>9,300</b>	<b>7,000</b>	<b>300</b>	<b>2,000</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ</b>			
	6,050	-	550	5,500	-	6 קומות מעל פ' 0.00 קומות חניה	21.0 מ' מי	בניין ציבור או מוסד	4
	8,500	8,200	-	300	-	מתחת פ' 0.00			
	<b>14,500</b>	<b>8,200</b>	<b>550</b>	<b>5,800</b>	<b>-</b>	<b>סה"כ</b>			

- הערות לטבלה : 1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתיריים) התשי"ב, 1992.  
 2. שטחי החניונים יקבעו לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.  
 3. תותר העברת שטחים שבין הפונקציות בתוך כל מגרש בתנאי שאין שינוי בהוראות הבנייה (קווי בניין, שטחי בנייה) שנקבעו בתכנית.

16. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

17. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים דקים שתי וערב בצבע שחור הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא הגבלת זמן או מקום ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. השטח יתוכנן בהינף אחד על ידי מבקש הבקשה להיתר בניה הראשון מבין מגרשים חדשים מס' 3, 4, 5 ובהתאם למפלסים המנחים שבנספח מס' 1. התכנון יכלול תכנית בקני"מ 1:250 עם פירוט החומרים, הנטיעות והמפלסים כחלק מבקשה להיתר בניה.

18. מעבר מקורה עם זיקת הנאה לציבור (ארקדה):

השטח המסומן בתשריט בקווים דקים אלכסוניים בצבע שחור הוא מעבר מקורה עם זיקת הנאה לציבור (להלן: ארקדה) ללא הגבלת זמן או מקום ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- א. פיתוח המעבר ישתלב בפיתוח המדרכות ובמפלסיהן במגרשים המשיקים.
- ב. במגרשים חדשים 1 ו-3 תהיה הארקדה אחידה ורצופה הן מבחינת גובה הקירוי והן מבחינת פרטי הבניה והחומרים.
- ג. מנין שטחי הארקדה לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
- ד. גובהה המינימאלי של הארקדה לא יפחת מגובה קומה.
- ה. רוחבה המינימאלי של הארקדה לא יפחת מ-4.0 מ'. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להצר את הארקדה ב-20% מרוחבה לפי המלצת מהנדס העיר.
- ו. כל מבנה המשיק לארקדה יכלול בעת הקמתו את חלק הארקדה שבתחום המגרש באופן שעם השלמת הבניה במתחם תוצר ארקדה רצופה כמסומן בתשריט.

19. דרכים:

- תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה ו/או הרחבת דרך קיימת. ביצוע הדרך שבמגרש חדש מס' 8 יהיה על חשבון ועל ידי מבקשי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 5.
  - ב. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים רחבים בצבע אדום ובצבע ירוק לסירוגין הוא שטח של דרך משולבת. בשטח זה תותר בניית חניון תת קרקעי. תותר יצירת חיבור בין החניון התת קרקעי במגרש זה לבין החניון שבמגרש מס' 2 כמצוין בסעיף 9 (2).

20. שטח לדרך ו/או עיצוב נוף:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ובצבע חול לסירוגין הוא שטח של דרך ו/או עיצוב נוף וחלות עליו הוראות תכנית מס' 4339.

21. שטח לדרך קיימת ו/או מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת וחלות עליו הוראות תכנית מס' 4339.

22. חנייה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.

- ב. בכל מגרש תותר הקמת חניון תת קרקעי בן 4 קומות בתחום קווי הבניין התת קרקעיים לפי נספח מס' 1 שהוא מנחה בלבד, אשר יכיל את מספר מקומות החניה הנדרש ע"י הרשויות עבור השימושים שבאותו מגרש.
- ג. הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להתיר בנית חניון תת קרקעי במגרש חדש מס' 2 ומתחת לדרך המשולבת במגרש חדש מס' 7, אשר יכיל את מספר מקומות החניה הנדרשים עבור השימושים שבמגרשים חדשים מס' 2 ו-3 יחד. תישמר זיקת שימוש בין החניה התת קרקעית לבין מגרש חדש מס' 2, כך שהיציאיות והכניסות יהיו דרך מגרש חדש מס' 2.
- ד. לא תותר חניה על קרקעית אלא עבור תחנות אוטובוסים, רכב ציבורי, רכב חירום ומספר מקומות בודדים על פי החלטות הועדה המקומית.

23. גדרות, מבנים ועצים להריסה:

הגדרות, העצים והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

24. עתיקות:

- התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – העיר העתיקה והמזרח, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדן (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1390 מיום 31/8/67) ויחולו עליה ההוראות הבאות:
- א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
- ב. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה ו/או חתכי בדיקה לפני תחילת העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. יתכן ויתגלו עתיקות בעלות חשיבות שיחייבו שימור הממצא באתרו, דבר העשוי לחייב שינוי התכנית.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- ד. על פי חוק רשות העתיקות התש"יח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

25. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. מהנדס העיר רשאי יהיה לקבוע תנאים מחייבים לשם מתן היתר בניה עבור מגרשים מס' 2, 3, 4 בהתאם לשימוש המבוקש.
- ג. כל היתר בניה יכלול תכניות מפורטות לגבי פיתוח השטח בתחומו, התכנית תכלול מעברים, שתילות, נטיעות, מפלסי קרקע, גדרות, מתקני אשפה, גמר קירות תמך וכו'.
- ד. לא יינתן היתר בניה לבניית המבנים החדשים המוצעים בשטח אלא לאחר לווי תיאום התכנון והעיצוב של המבנים עם מהנדס העיר בטרם הגשת היתר בניה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון לכל אחד מהמבנים המוצעים בשטח.
- ו. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקני אשפה בשטח ובדבר אופן פינוי האשפה. הכול ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.
- ז. תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בחדר/י טרנספורמציה במידה ויידרשו/ו חדר/ים, מיקומם/ם יקבעו בעת מתן היתר הבניה עם מהנדס החשמל של האזור. ביצוע האמור יהא ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים



הדרושים כדין לשימושם של נכים.

ט. עם הגשת בקשה להיתר בניה יחויב מגיש הבקשה להיתר בניה בתשלום היטלי ביוב כחוק. מאחר שבתחום שטח הבינוי עוברים קווי ביוב/ניקוז עירוניים, על מגיש הבקשה להיתר בניה להעתיק את הקווים האלה לתוואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח הבניה, לתוך כביש ואדי גיזו הסמוך בהתאם להנחיות מחלקת הביוב. אין בשום אופן להשאיר אותם בתוך תחום החלקות.

מגיש הבקשה להיתר בניה יגיש תכנית הטיה של הקווים העירוניים וכן תכנית חיבור המבנים השונים למערכות העירוניות לאישור מוקדם בהתאם להנחיות מח' הביוב.

כל עבודות ההטיה וחיבור המבנים השונים למערכות העירוניות יבוצעו ע"י מגיש הבקשה, על חשבונו בלבד, כולל כל תיקון ונזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קווי מים, קווי ביוב, כבלי חשמל, כבלי טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

אין לתכנן ולהעביר קווי ביוב או ניקוז עירוניים בתוך חניות תת-קרקעיות. שירותים הנמצאים במפלס נמוך מפני מכסה ת.ב. העירוני במקום ההתחברות יחוברו בנפרד באמצעות קווי סניקה. המימון, האחראיות, הטיפול ותחזוקת מערכת הסניקה יחולו על מגיש הבקשה להיתר בניה.

מגרשים בעלי אותו יעוד ו/או בעלי יעוד שונה שיחוברו ביניהם עם חניון תת-קרקעי רצוף, יחשבו כנכס אחד שיקבל נקודת חיבור אחת בלבד.

כל העבודות האמורות לעיל יבוצעו בתאום ובפיקוח מח' הביוב.

1. תנאי למתן היתר לסלילת הכבישים יהא מסירה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה של תכניות מפורטות לכבישים כולל תיאום התשתיות למחלקת המים של הגיחון לצורך תכנון מפורט של רשת המים.

הגיחון תתכנן ותבצע את רשת המים ע"ח אגרות פיתוח מערכת מים, כפוף לאמור בסעיף 4 להלן.

2. במסמכי מכרז לסלילת כבישים יש להכניס התניה שעל הקבלן הזוכה לאפשר כניסת קבלן מטעם חברת הגיחון המבצע עבודות רשת המים לאחר הנחת קווי הביוב והניקוז וביצוע שכבה ראשונה של מצעים, ולפני ביצוע אספלטים.

3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר מיקום חיבורי המים, הצורך בבניית איגום פרטי משאבות לספיקות שיא ו/או ספיקות כבוי אש, הצורך באמצעי הקטנת או הגברת הלחץ, והכנת גומחות בגדר של כל בנין או מקום ייעודי אחר לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.

4. סומנו קווי מים הקיימים והמתוכננים אם כתוצאה מת.ב.ע. זאת תקבע הגיחון כי ייפגעו קווי המים הקיימים, העתקתם תיעשה ע"י חברת הגיחון על חשבון מגיש הבקשה להיתר בניה.

5. הלחץ השורר ברשת המים הקיימת הוא +820. על מתכנן האינסטלציה הפנימית לסכם עם הגיחון פתרונות אספקת מים לכל בנין ובנין לפני הגשת בקשה להיתר.

6. יש להתקין מערכת קריאת מוני מים מרוכזת (אלחוטית)

יא. תנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים מס' 3, 4, 5 יהיה הגשת תכנית בקנ.מ. 1:250 הכוללת גם את השטח עם "זיקת הנאה לציבור" כמקום לציבור, לפי סעיף 17 שלעיל, המתואמת עם תכנון בר תוקף שאושר בהיתר בניה קודם. התכנית תכלול התאמה של חומרים מפלסים ונטיעות.

יב. תנאי למתן היתר בניה עבור מגרש חדש מס' 3 הנו הגשת תכנית לחניון בתחום מגרשים חדשים 3, 7, 2.

- יג. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 2 יהיה פיתוח וביצוע הדרך המשולבת שבמגרש חדש מס' 7 על חשבון ועל ידי מגישי הבקשה להיתר בניה.
- יד. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 5 הנו תכנון וביצוע של הדרך במגרש חדש מס' 8 על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.
- טו. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 4 הנו תכנון, ביצוע ואחזקה של השטח הציבורי הפתוח במגרש חדש מס' 6 על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.
- טז. תנאי למתן היתר בניה במגרשים חדשים מס' 1, 3, 4, 5 יהיה הגשת תכנית מפורטת של הארקדה על פי סעיף 18 שלעיל, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- יז. תנאי למתן היתר בניה למגרשים חדשים 5-1 יהא הגשת תכנון מפורט לגישה לכל אחד מן המגרשים לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה, כולל התחברויות לדרכים קיימות (תכנון צמתיים). למגרשים חדשים 1, 2, 3 ו-5 הגישה תהא מדרך נחל האגוז. למגרש מס' 4 הגישה תהא מדרך הר הזיתים. הביצוע יהא ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה וע"פ הנחיות שינתנו ע"י מחלקת דרכים לעת מתן היתר הבניה.
- יח. תנאי למתן היתר בניה הנו אישור רשות העתיקות כמופיע בסעיף 24 שלעיל.
- יט. תנאי למתן היתר בניה ראשון הנו אישור רשויות התמרור לתכנית הסדרי תנועה מפורטת. תנאי לקבלת טופס אכלוס הנו ביצוע בפועל של תכנית התנועה המאושרת.
- כ. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור הנו תאום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

26. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

27. ביצוע חלוקה לצרכי רישום התכנית:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימון ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8620 ז', תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ד. במידה ולא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תיגבה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

28. רישום החלוקה בפנקס המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) כאמור, ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

29. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם בחלק הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

30. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

31. קולטי שמש על הגג: 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 המושפע (ללא דודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

32. השבחה :

מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, 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 שיקבע ע"י מהנדס העיר.

33. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר בניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר בניה לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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.

**עיריית ירושלים**

הסמונה על נכסי העירייה מאשר:  
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים  
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

קובי סדקימה  
 תאריך 24/6/07

הסמונה על נכסי העירייה

עיריית ירושלים  
 ככר ספרא 1, ירושלים  
 טל': 02-2697777

חתימת בעלי הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה לפי  
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל ענין אחר  
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וחתם עמנו הסכם מתאים  
 בנינו, ואין תזימתנו זו באה במקום הסכמת 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  
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

העיר, ירושלים 27-05-2007

מנהל מקרקעי ישראל  
 רח' יפו 216, בנין שערי  
 טל': 02-5318888

הרשות לפיתוח ירושלים  
 ככר ספרא 2, ירושלים  
 טל': 02-6250398

חתימת מגישי התכנית:

נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים בע"מ  
 הגן הטכנולוגי מלחה, בנין 9, ירושלים  
 טל': 02-6797744

נ. מלצר, ג. איגרא-אדריכלים בע"מ  
 ח.פ. 512714700

חתימת עורך התכנית:

22 למרץ 2007

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8600  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 4107 ביום 20/6/07  
 מינהל תכנון  
 יו"ר הוועדה