

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4581 א'
תכנית מתאר ממורטת
שינוי לתכנית מס' 867 ב'
שינוי לתכנית מס' 867 ד'
שינוי לתכנית מס' 3653

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4581 א'
 שינוי תכנית מס' 867 ב',
 שינוי לתכנית מס' 867 ד',
 שינוי לתכנית מס' 3652
 (להלן: "התכנית").
 התכנית כוללת הוראות של תכנית ממורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית",
 גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט"),
 ו- 3 נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2.1 גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך
 בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 1").

2.2 גיליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך
 בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 2").

2.3 גיליון אחד של תכניות חניה ותנועה הערוך
 בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 3").

2.4 נספח נופי למגרש מס' 2 (להלן: "נספח מס' 4" - סקירת
 משאבי טבע והנחיות לפעולה, המהווה נספח מנחה כפוף למפורט בסעיף 11 ג).
 2 גליונות של נספח תכנון נופי למגרש מס' 2
 (להלן: "נספח מס' 4 א" - הגדרת אזורי פיתוח ותכנית פיתוח מנחה).

מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 36,100 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי קוממיות רחוב שופן, שטח מדרום לבניין תיאטרון ירושלים.
 גוש 30021, חלקים מחלקה 270.
 גוש 30022, חלקות 48, 47, 41, ח"ח: 46, 44.
 שטח בין קואורדינטות אורך 630475 ו- 630655
 ובין קואורדינטות רוחב 220350 ו- 220620
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי יעוד שטח מדרך ציבורית ומשטח לחניה זמנית לאיזור מגורים 2 מיוחד, ולשטח פתוח ציבורי לרחבה עירונית.
- (ב) קביעת בינוי ל- 42 יחידות דיור בבניין מגורים ובנייני מגורים מדורגים, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, לרבות שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, קווי בניין מירביים וכד'.
- (ד) ביטול הוראות שנקבעו לחניה זמנית בתכנית 4867 ד' וקביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת-קרקעי לשימוש באי תיאטרון ירושלים והסביבה.
- (ה) קביעת הוראות להקמת גשר להולכי רגל מעל לרחוב שופן, שיקשר בין רחבת תיאטרון ירושלים, לרחבה העירונית.
- (ו) קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בשטח.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבים לביצועם.
- (ח) איחוד וחלוקה חדשה.

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' 4581 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנין למגורים (להלן: בנין א') ושלושה בנייני מגורים מדורגים (להלן: בניינים המסומנים באות ב') בסה"כ 42 יחידות דיור.

(ב) תותר הקמת חזית מסחרית כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 (להלן: בנין המסומן באות ג').

(ג) מס' הקומות המירבי בכל אחד מטיפוסי הבניינים, כאמור, יהא כמפורט להלן:
 בנין א' - 4 קומות מגורים מעל למפלס ה- 0.00 וקומה עליונה בנסיגה.
 בניינים ב' - 2 קומות מעל למפלס ה- 0.00.
 2 קומות מתחת למפלס ה- 0.00.
 בנין ג' - קומה אחת מעל מפלס 0.00.

(ד) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:
 ביצוע הפרדה בין הבניינים לאורך רח' שופן, מיקום המבנים, רוחב החזית,
 המרחק בין הבניינים והעיצוב האדריכלי.

(ה) גובה הבניה המירבי ומפלס ה- 0.00 של כל בנין ובנין יהיו כמפורט בנספח מס' 2.
 תותר סטייה של עד 1 מ' מהגבהים המפורטים בנספח, כאמור, לעת מתן היתר
 הבניה.

(ו) קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבנין
 המירביים לבניה עילית.

קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קווי הבנין
 המירביים לבניה תת קרקעית.

(ז) בשטח מגרש חדש מס' 1 יוקם חניון תת קרקעי כמפורט בנספח מס' 1, ובכפוף
 להוראות המפורטות בסעיף 13 להלן.

(ח) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

מס'	שימושים	שטחים מעל למפלס 0.00 במ"ר		שטחים מתחת למפלס 0.00 במ"ר		סה"כ במ"ר
		שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי	שטחי שרות	
1	חניון			24,250	750	25,000
	מתסנים דירתיים			480	50	530
	מועדון בריאות ופנאי לדיירים	450	170			620
	שטח מסחרי	150				150
	דירות מגורים	6,300	504			6,804
	סה"כ	6,900	674	24,730	800	33,104

הערות לטבלה:

- (1) שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין. הם אינם כוללים מרפסות בלתי מקורות ושטחי מרפסות גג שתוצמדנה לדירות הגג.
- (2) תותר גמישות בחלוקת השטח בין הדירות ומפלסי הקומות ובלבד שהשטח המירבי, מס' יחידות וגובה הבינוי הדיור האמור ישמר.
- (3) שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(4) תותר הצמדת מחסן אחד לכל דירה, בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר.

(ט) מודגש בזאת כי בכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירבי, תחול ההוראה המגבילה יותר.

(י) הקומה העליונה שבבניין המגורים מטיפוס א' תיבנה בנסיגה חלקית בחזית הדרומית. הנסיגה תהא בעומק מזערי של 2.0 מ'.

(יא) תותר הקמת מועדון ספורט, בריאות ופנאי תת קרקעי בחלק משטח מגרש חדש מס' 1 שישמש את דיירי הבניינים שבתחום מגרש חדש מס' 1 בלבד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה להקמתו. שטחו המירבי העיקרי של המועדון, כאמור, לא יעלה על 450 מ"ר. שטח זה נכלל בטבלת השטחים העיקריים שבסעיף (ח) לעיל. לא תותר המרת שטח זה לשימוש אחר.

(יב) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת גובה הבניה המירבי של הבניינים, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין ומהעמדת הבניינים כמסומן בנספח מס' 1 (ראה סעיף 9 (ה)). נספחי הבינוי מנחים למעט האמור לעיל.

(יג) הוראות בניה:

- כל הבניה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה. תותר בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת, בחלקים שיוגדרו בחזיתות ויאושרו ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.
- פינות הבניינים יבנו מאבן פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.
- פתחי הבניה יהיה בבניית אבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות ארוכות), משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים, עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות ומעקות יבנו בציפוי אבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
- הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנו.
- חריגה ממגבלות גובה וקווי בנין תחשב לסטייה ניכרת.

(יד) לא תותר הסקת בתי המגורים המדורגים בשריפת עץ.

(טו) לא תותר הצבת קולטי שמש בבניינים המדורגים (ראה סעיף 20).

(טז) לאורך הגבול הדרומי והמערבי של מגרש חדש מס' 1 תקבע גדר אבן בגובה 1.5 מטר, מעל מפלס קרקע טבעית, לצורך הפרדה בין מגרשים חדשים 1 ו- 2. עיצוב הגדר יעשה בהתאם לפרוט המנחה בנספח הנופי, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. אי בניית הגדר, כאמור לעיל, תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

(יז) עצים לשימור, להעתקה ולעקירה בתחום מגרשים חדשים 1 ו- 5 :
העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.
העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב עם קונטור אדום מיועדים להעתקה, בתאום
עם המחלקה לשיפור פני העיר.
העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.
(ראה סעיפים 11 (ג) ו- 12 (ה) לעיל).

10. חזית מסחרית

הקו המסומן בסגול בתשריט יהא חזית מסחרית הפתוחה לשטח עם זיקת הנאה לציבור
וחלות עליה ההוראות הבאות:

(א) סה"כ השטח המסחרי לא יעלה על 150 מ"ר, כמפורט בסעיף 9 ח'.

(ב) השימושים המותרים יהיו כפופים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית
ירושלים.

11. תנאים למתן היתרי בניה ושלבנים לביצועם:

(א) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של התניון
התת קרקעי ושל הסדרי התנועה בתוכו ובכניסות/יציאות ממנו, לאישור
המחלקה להסדרי התנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ביצוע החניה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח
המחלקה להסדרי תנועה ובכפוף למפורט בסעיף 13 להלן.

(ב) הוצאת היתר בניה תותר באישור הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור.

(ג) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית יהא הגשת תכנון מפורט של פיתוח
שטח מגרש חדש מס' 2 כאתר טבע עירוני, כמפורט בנספחים מנחים מס' 4 ו-4 א
הסעיפים הבאים בנספח מס' 4 הינם מחייבים: 2א, 1-ב2, 2-ב2, 2-ג-נקודה 3,
3, A, 4.
תכנון הפיתוח המפורט יאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לקבלת היתר ראשון
למגרש מס' 1.

(ד) תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש מס' 1 יהא אישור מהנדס העיר כי פיתוח
מגרש מס' 2 הושלם בהתאם לתוכנית הפיתוח ולשביעות רצונו.

(ה) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח
שטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 5 לאישור המחלקה לשיפור פני העיר ע"י מגישי
הבקשה להיתר ראשון בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון, ריצוף, תאורה, מערכות
השקיה, שלטי הכוונה, ריהוט רחוב וריהוט גן, לרבות בשטח מגרש חדש מס' 5.

בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו- 5 ישולבו עצים מסוג העצים הקיימים בשטח
זה ובסביבתו.

לא יינתן טופס 4 ראשון בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטח
במגרש חדש מס' 5.

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של שטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 5 בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי הבית, גישה לחנייה, תאורת חוץ, גדרות וכד' והדבר אף יותנה בכל היתר בניה בשטח התכנית, (כפוף לסעיף 12 ו להלן).

(ו) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של צומת הרחובות שופן, מרכוס ודובנוב, בהתחברותו לרחוב גדליהו אלון, לאישור מח' הדרכים בעיריית ירושלים. תנאי הביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור ושלבי ביצועו יקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

(ז) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:

- תכנון יציאות באמצעות מדרגות מילוט בכל קומות החניון.
- תכנון מערכות גילוי/כיבוי במפלסי החניון ובקומות שמעליו.
- תכנון והתקנת תאים מפרידים בין קומות החניה לבין חדרי המדרגות.
- תכנון גג החניון כך שיעמוד בעומס רכב כיבוי והצלה.
- תכנון אמצעים לשחרור חום ועשן מהחניון.

(ח) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם אגף התברואה בנושאים הבאים:

- תכנון והקמת חדר לדחסנית אשפה.
- תכנון והקמת חדר קרטונים.
- תכנון חדרים לפינוי אשפה באופן ידני (עם העברה לדחסנית).
- תכנון נקודת מים, חשמל וחיבור לביוב.

היקף השטחים והשיטה המדוייקת לפינוי האשפה יקבעו לעת מתן היתר בניה.

(ט) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת הגיחון - אגף המים והגשת תכניות אינסטלציה לאישורו.

(י) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת הגיחון - אגף הביוב בדבר הטיית צנרת ניקוז קיימת לתוואי חדש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(יא) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים בשטח התכנית.

(יב) תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות. במידה שיתגלו עתיקות תוך כדי בניה, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

(יג) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושאים הבאים:

- לא יינתן היתר להקמת החניון אלא לאחר הכנת חו"ד אקוסטית המתייחסת להשפעת החניה ופתחי האוורור בה ופינוי כלי הרכב מתוכה, על בנייני המגורים הקיימים בסביבתה ועל בנייני המגורים המוצעים בשטח התכנית.

בחוו"ד זו יפורטו כל האמצעים למניעת מפגעי רעש, ואלה יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

• תנאי למתן היתר להקמת החניון הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת האוורור לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מערכת האוורור תהא מערכת אוורור מאולץ לדילול ריכוזי הפחמן החד חמצני (והמרכיבים הנוספים האחרים, כך שתעמוד בריכוז של 50 מ"ג/מ"ק בממוצע 8 שעות ו- 125 מ"ג/מ"ק ממוצע שעתי מירבי, וזאת על מנת להבטיח רמה בטוחה של CO בהתחשב בהמצאותם של עובדי תחזוקה ותפעול במשך שעות העבודה בחניון. הבטחת איכות האוויר בחניון תבוקר ע"י חיבור המערכת והפעלתה לרשת גלאי CO אשר יותקנו בשטח החניון ויחוברו לרישום רציף של רמות ה-CO הנמדדות.

• תנאי למתן היתר בניה להקמת הבניינים מטיפוס א' הוא הגשת חוות דעת אקוסטית הבוחנת את השפעת הרעש מהמערכות המכניות ומפעילות בתי הקפה ובתי העסק המתוכננים על בנייני המגורים הקיימים בשטח ועל בנייני המגורים המוצעים בתכנית זו, לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בחוות דעת זו יפורטו כל האמצעים למניעת מפגעי רעש, ואלה יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, בתיאום ובפיקוח האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

• תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של שילוט בתי העסק שבתחום התכנית ושל שלטי הכוונה במיתחם כולו, לאישור האגף לאיכות הסביבה.

• השילוט יהא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

• לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא לאחר תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר האמצעים הנדרשים על ידו למניעת דרדרת ושפכי עפר מאתר הבניה (הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה וכד').

על מבקש ההיתר להרטיב את שטח הבניה למניעת אבק, תוך קביעת אופן ותדירות ההרטבה על ידי האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

להבטחת ביצוע כל דרישות האגף לאיכות הסביבה כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח.

(יד) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא ביצוע כל הפעולות, העבודות והמיתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(טו) כתנאי למתן היתר בניה יעביר היזם לאגף שפי"ע תכנית תפעול למגרש מס' 2, שתשמש מתווה להמשך הטיפול בשצ"פ, לאחר שיימסר לאגף שפי"ע.

(טז) שלבי ביצוע:

(1) היתר בניה הראשון יינתן לשם הקמת החניון התת קרקעי במלואו, בכפוף לאמור בסעיף 13 להלן. היתר בניה למגורים יינתן לאחר קבלת חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה לנושא הסדרי החנייה הזמניים הנדרשים כתוצאה מהקמת החניון ובנייני המגורים.

(2) תעודת גמר ראשונה כלשהי לבנייני המגורים שבתחום מגרש חדש מס' 1 תינתן לאחר השלמת הגשר ופתיחתו לתנועת הולכי רגל, ולאחר השלמת הפיתוח שבתחום מגרש חדש מס' 5, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

(3) להבטחת ביצוע האמור לעיל יגישו מגישי הבקשה להיתר שבתחום מגרש חדש מס' 1 כתב התחייבויות, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית.

(יז) במהלך ביצוע כל העבודות תוצב בגבול שבין מגרש מס' 1 לבין השטח הציבורי גדר איסכורית, או שווה ערך, בגובה שלא יפחת מ- 3 מ', אשר לא תאפשר כל מעבר בין השטח הציבורי לבין מגרש מס' 1.

• בשום מקרה לא ימצאו שום פסולת בניה, ציוד, חומרים וכד' בתחום השטח הציבורי. הכניסה והיציאה לעבודות במגרש מס' 1 תתאפשר רק מהכניסות הקיימות לחניון הפתוח, מרחוב שופן ומרחוב מרכוס ולא דרך השטח הציבורי.

• שטחי ההתארגנות יתואמו מראש, לפני היתר הבניה, עם מהנדס העיר.

• אין להשתמש בשטח הציבורי במגרש 2 כשטח התארגנות של היזם.

(יח) תנאי למתן היתר בניה יהא רישום זיקת הנאה לפי סעיף 93(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ה - 1965, על מגרש מס' 1, לטובת מגרש מס' 2, לפיה מתחייבים בעלי הזכויות במגרש מס' 1 שלא לפעול למניעתן של הפעילויות הציבוריות המתקיימות במגרש מס' 2. ראה סעיף 9 (ג).

(יט) תנאי למתן היתר-בניה יהא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבין מבקש ההיתר, בו יתחייב מבקש ההיתר להפעיל הסדרי חניה זמניים בתקופת הבנייה לבאי התאטרון, בהתאם להנחיות העירייה.

שטח פתוח ציבורי:

12.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

(א) השטח הפתוח הציבורי שבחלקה הצפוני של התכנית מהווה חלק מהכיכר הציבורית שבחזית תאטרון ירושלים, ובו תותר בנית בסיס הגשר המתוכנן מעל לרחוב שופן כמפורט בסעיף 14 (ג) להלן.

(ב) על השטח הפתוח הציבורי המוגדר בתשריט כמגרש חדש מס' 2 ימשיכו לחול ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3653 לגבי שטח פתוח ציבורי.

(ג) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא מילוי התנאים המפורטים בסעיף 11 (ג) לעיל.

(ד) הנחיות לתכנון ולביצוע הפיתוח במגרש מס' 2 יהיו כמפורט בנספח מס' 4 בתת סעיף 2.

(ה) הגדרת אזורים לשימור/לפיתוח במגרש מס' 2 והליך פיתוח אתר טבע עירוני יהיו כמפורט בנספח מנתח מס' 4 א.

(ו) במסגרת היתר הבניה ידאגו מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 לניקיון השטח הפתוח הציבורי במגרש חדש מס' 2, מיד עם סיום הבניה

במגרשים חדשים 1 ו- 5, עפ"י הנחיות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. בתום שנה מקבלת טופס איכלוס למגורים במגרש מס' 1 יימסר מגרש מס' 2 למחלקה לשיפור פני העיר.

(ז) השטח המסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 5 הינו שטח פתוח ציבורי, שימש כרחבה עירונית פתוחה ובחלק התת קרקעי ישמש כחניון.

(ח) ראה סעיפים 9 (ז), 11 (ד), (ט) 3, 14 (ג), (ד), (ה) לעיל.

13. חניה:

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

(ב) בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו- 5 יוקם חניון תת קרקעי בחמישה מפלסים, בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו- 3.

(ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב עפ"י התקן עבור בנייני המגורים יוכשרו ויותקנו בתוך שטח החניון.
יתרת מקומות החניה (כ- 600 מקומות חניה) ישמשו כחניון ציבורי.

(ד) לעת מתן היתר בניה תבוצע הפרדה פיסית בין החניון הציבורי לחניון המגורים.

(ה) דרישות החניה למגורים יהיו שני מקומות חניה לכל יחידת דיור, ללא תלות בגודלה.

(ו) בתוך החניון התת קרקעי יוקצו שטחי שרות לחדרי מכונות, למתקן האוורור ליחידת תחזוקה וכיוצ"ב.

(ז) בתחום החניון התת קרקעי יוקצה שטח עבור מחסן, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. המחסן ימסר לשימוש האגף לשיפור פני העיר, על פי הסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.

(ח) בתחום החניון התת קרקעי יוקצה שטח בגודל של עד 30 מ"ר, אשר ישמש חדר למתקני בקרה, חיבור לתשתיות, תקשורת, חשמל וכיו"ב. החדר יכלול מונה לשימוש מחלקת האירועים של עיריית ירושלים, בעת אירועים בשטח מגרש חדש מס' 5.

(ט) תכנון החניון וביצועו - ראה סעיפים 11(א) (ו) (יב) (טו) לעיל.

14. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע תול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) השטח המסומן בתשריט בקווים מקווקוים מקבילים ע"ג הרקע עם הכיתוב גשר מיועד להקמת גשר להולכי רגל, מעל לרחוב שופן, שיקשר בין השטח המיועד לרחבה עירונית לבין הכיכר הציבורית שלפני תיאטרון ירושלים שמצפון לו.

הבינוי של הגשר יהא כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיפים 14 (ד)(ה) להלן.

(ד) הגשר יבנה ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, יועבר ע"ש עיריית ירושלים ויתחזק ע"י התיאטרון כחלק מכיכר התיאטרון.

(ה) עיצוב הגשר יקבע לעת מתן היתר בניה, בתאום עם מהנדס העיר.

(ו) תכנון וביצוע הגשר יהיה באופן שלא יצריך חסימת רחוב שופן בו זמנית בשני מסלוליו (אלא ישאר נתיב אחד פתוח בכל כיוון).

(ז) תנאי למתן היתר הוא תיאום השילוט עם האגף לשיפור פני העיר. השילוט יכלול הכוונה והסדרי תנועה.

(ח) מודגש בזאת כי תתאפשר גישה לנכים באמצעות הגשר. התכנון הסופי ייקבע לעת מתן היתר בנייה, בתאום עם עיריית ירושלים.

15. ביצוע התכנית לצורכי רישום:

- (א) תכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ג) מיד עם אישורה של תכנית 4581 א' זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועלחשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית, לאישור ליו"ר הועדה המקומית.
(ד) במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

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

17. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק-התו"ב

תשכ"ה 1965.

18. **תחנת טרנספורמציה :**
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. **אנטנות טלוויזיה/רדיו :**
בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. **קולטי שמש על הגג :**
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) בכל המפלסים שמתחת למפלס השטח עם זיקת הנאה לציבור יותר שילוב קולטי שמש במעקה המרפסת הפונה לכיוון דרום. הדודים יותקנו מתחת לקולטים, בשילוב משאבת סחרור.

(ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. **היטל השבחה :**

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

22. **חברת אחזקה :**

תחוייב אחזקה תקינה של מגרש חדש מסי' 1 ושל החניון במפלסים שמתחת למפלס הקרקע במגרש חדש מסי' 5 ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מסי' 1, בכל הקשור למשטחי חניה וגנישה לחניה, והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

מגישי הבקשה להיתר בניה למגרש מסי' 1 בתכנית אחראים לנושא האחזקה של מגרש חדש מסי' 1 ושל החניון במפלסים שמתחת למפלס הקרקע במגרש חדש מסי' 5 ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטח מגרש חדש מסי' 1 ובשטח החניון הנתן קרקעי שבמגרש חדש מסי' 5.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימציאו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

23. **תשתית :**

תנאי למתן היתר בניה להקמת בנין בשטח המקרקעין הוא ביצוע 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מהנדס העיר יקבע את מקום העתקת/התקנת עבודות התשתית.

כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר בניה 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 וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשיוח התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חולימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הרואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שדכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

24-01-2008

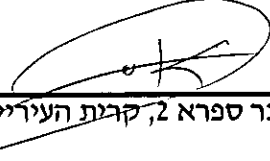
חתימות

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רחוב יפו 216, שערי העיר, ירושלים, טל: 5318888 - 02

הרשות לפיתוח ירושלים

מגישי התכנית:

 213518
 הרשות לפיתוח ירושלים, ככר ספרא 2, קבוצת העירייה, ירושלים, טל: 6297391 - 02

נדלר, ביקסון, גיל
עם אלקון אדריכלים

המתכנן:

נדלר-ביקסון-גיל עם אלקון אדריכלים, רחוב ישעיהו 30 תל-אביב, טל: 5468413 - 03

תאריך: דצמבר 2007

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4458/07
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 26/04, ביום 25.11.07
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3000

1980
MAY 15 1980
MAY 15 1980
MAY 15 1980