

מרחב חכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4715

שנוי מס' 27/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מס' 1/93 לתכניות מס' 2097 ו-2097א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4715, שנוי מס' 27/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/93 לתכניות מס' 2097 ו-2097א (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 30 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: החשריט), וגליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית גגות, פיתוח ודרכים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1);
 (ב) 5 גליונות של תכניות מפלסים 777.3, 780.3, 783.3, 786.3, 789.5 הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספחים מס' 2 עד 6).
 (ג) 2 גליונות של חתכים וחזיתות, הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספחים מס' 7 ו-8).

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

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-37.2 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, רח' וושינגטון, השטח הידוע כשטח "מתחם ימק"א" ומגרש הכדורגל הצמוד לו;
 גוש 30028 חלקות 70, 96, 97, 98, 101
 חלקים מחלקות 28, 29, 30, 41, 48, 100.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח

למלונאות ומוסד, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח למלונאות ו/או מסחר, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח לספורט, לשטח למוסד, ולדרך.

(ב) קביעת בינוי להקמת שלושה בניני מגורים לאורך הרחובות לינקולן וושינגטון, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג) קביעת בינוי להקמת בנין חדש מצפון מערב לבנין 'ימק"א' הקיים, לשם הרחבת בית המלון הקיים, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ד) קביעת בינוי להקמת בנין חדש מדרום לבנין 'ימק"א' הקיים, שישמש למלונאות ו/או מסחר, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ה) קביעת בינוי להקמת בנין לשימושים קהילתיים בשטח מגרש חדש מסי 3, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ו) קביעת בינוי להקמת בית-קפה/מסעדה/חנויות בזיקה לתיירות, בשטח מגרש חדש מסי 5, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ז) קביעת בינוי להקמת מרכז ספורט תת-קרקעי הכולל בריכות שחיה, אולמות ספורט ושימושים נלווים ולפיתוח שטח מעליו עם זיקת הנאה לציבור בשטח מגרש חדש מסי 4, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ח) קביעת שחי הבניה המירביים, גובה הבניה המירבי, קוי הבנין המירביים ומסי הקומות המירבי.

(ט) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, לרבות הוראות לשימור בנין "ימק"א" הקיים.

(י) קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצועם.

(יא) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור ושטחים עם זכות מעבר לרכב.

(יב) קביעת שטחים תת-קרקעיים לחניה פרטית ולחניה עם זיקת הנאה לציבור.

(יג) קביעת חזית מסחרית בשטחו הדרומי של מגרש חדש מס' 6 (בשטח אזור מגורים 2 מיוחד), וקביעת חזית מסחרית מסביב לכל חזיתות הבניין שבמגרש חדש מס' 1.

(יד) הרחבת דרכים קיימות.

(טו) קביעת הוראות בגין בנינים, גדרות ומדרגות להריסה.

(טז) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ובגין עצים לעקירה.

(יז) 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 שבתכניות מס' 2097, 2097א, 1179 ו-4080, וההוראות שבתכנית מס' 4715 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבנוי (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 הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית

המתאר לגבי אזור מגורים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:

(א) תותר הקמת שלושה בנייני מגורים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 4-8 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית. בניה תת-קרקעית תותר בקו בנין אפס. יותר שינוי בקווי בנין צדדיים בלבד בתוך מגרש מס' 6, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים יישמר כמסומן בתשריט.

(ב) מס' הקומות המירבי יהא כמפורט בנספחים מס' 1 עד 7. תותר חלוקה שונה בין הקומות, כמפורט בנספחים כאמור, ובלבד שגובה הבניה המירבי המצויין בנספחים ישאר בעינו.

(ג) גובה בנייני המגורים יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 עד 7. תותר סטיה של ± 1.0 מטרים מהגבהים המצויינים בנספחים כאמור, בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת שטחי הבניה שעפ"י הטבלה המפורסת להלן וממגבלת מס' הקומות המירבי.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

מס' מגרש	יעוד	שטחים מתחת למפלס הכניסה		שטחים שמעל מפלס הכניסה	
		שטחי עקריים	שטחי שירות	שטחים עקריים	שטחי שירות
6	מגורים 2 מיוחד	1000 מ"ר	3000 מ"ר	22500 מ"ר	4000 מ"ר
					30500 מ"ר

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים, לרבות שטחי החזית המסחרית כאמור בסעיף 15 להלן.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות החכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות) התשנ"ב-1992.

(ה) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים. שטח חלל גג הרעפים כאמור נכלל בשטחי הבניה המירביים כאמור בסעיף ד' לעיל.

(ו) בכל בנין ייבנו מחסנים כמס' יחידות הדיור בבנין בלבד. שטח כל מחסן לא יעלה על 12 מ"ר. שטחי המחסנים נכללים בשטחי הבניה המירביים, כאמור בסעיף ד' לעיל.

(ז) בשטח מגרש חדש מס' 8 תוקמנה 4 קומות חניה תת-קרקעית בהתאם למפורט בנספחים מס' 2-4, 7-8 ובכפוף להגשת תכנון מפורט של החניה (מערך חניה, כניסות/יציאות וכו') בשטח מגרש חדש מס' 8 בכללותו, לאישור האגף להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 6 אלא לאחר הגשת התכנון המפורט, כאמור, לאישורו ע"י האגף להסדרי תנועה.

בנוסף ל-4 קומות החניה, כאמור, תותר הקמת קומת חניה נוספת, במידת הצורך (מסומנת בקו מקוטע בנספחים מס' 7-8), בהתאם לבדיקת האגף להסדרי תנועה ובהתאם לדרישותיו. שטח קומת החניה הנוספת כאמור לא יעלה על שטח קומת החניה מעליו. שטח זה אינו נכלל בשטחי הבניה המירביים המפורטים בסעיף ד' לעיל. הקמת קומות החניה והפעלתן - ראה סעיף 18 להלן.

(ח) השטחים המסומנים בחשריט, בשטח מגרש חדש מס' 8, בקווים אלכסוניים ברקע, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע, ללא מגבלת זמן ושימוש, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 8.

עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 29.10.95 נקבע בזאת, כי בשטח עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע המסומן בנספח מס' 1 באות A, גובה משקוף השער יהיה 7 מטר. בשטח עם זיקת

הנאה לציבור בקומת הקרקע המסומן בנספח מס' 1 באות B, גובה משקוף השער יהיה 8.5 מטר. בשטח עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע המסומן בנספח מס' 1 באות C, גובה משקוף השער יהיה 12 מטר. הגבהים המצויינים לעיל הם מינימליים ומחייבים. יותר שינוי של ± 1 מטר בגבהי המשקוף בכל אחד מהשערים המפורטים לעיל.

(ט) תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצועם, ראה סעיפים 16, 17 להלן.

(י) הוראות בניה:

1. חומר הבניה:

(א) הקירות החיצוניים של כל הבנינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותחת, במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוייבו בבקשה להיתר בניה.
(ב) לא יותר שימוש בכל אבן אחרת, כולל במסתורי כביסה.

(ג) הסיתות יהיה טובזה או תלטיש גס, ובמסגרות לחלונות יותר סיתות תלטיש עדין, מוטאבה או מוסמסם.

(ד) הכיחול יהא בגודל בין 1 ס"מ ל-2 ס"מ, שסוח ובגון האבן. לא יותר שימוש בכיחול מסמר.

(ה) גובה נדבכים: בין 20 ל-30 ס"מ.

2. אבני פינה:

אבני פינה בקירות ייבנו באבנים משולבות ברוחב מינימלי של 12 ס"מ בצלע הקצרה ו-30 ס"מ בצלע הארוכה.

3. פתחים:

(א) לא יותר שום פתח שרוחבו עולה על גובהו.

(ב) משקופים אופקיים ייבנו באופן מסורתי באבן אחת או בשלוש אבנים כקשת אופקית אשר תבלוט 15 ס"מ לפחות מכל צד, משני צדי הפתח.

(ג) המרחק בין פתחים צמודים לא יקסן מ-30 ס"מ.

(ד) עומקו המיזערי של בורסגי יהיה 15 ס"מ, ובהתאם לכך עומק חשפי החלונות.

(ה) מזוזות החלון ייבנו בניה משולבת (קלבות וארכות) ורוחבן המיזערי יהיה 15 ס"מ.

(ו) לא יותרו קונסולות בקירות אבן אלא בין עמודים, ובהתאם להנחיות שלעיל.

4. גדרות:

גדרות ייבנו מאבן סבעית מרובעת ומסותחת בעיבוד תלסיש, חאמי או סובזה, משני הצדדים, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בהתאם להנחיות התכנון שייקבעו לעת התרת הבניה.

5. שימוש בחמרים שאינם אבן:

(א) שימוש בחמרים אחרים בשילוב עם האבן, כגון מתכת, עץ, זכוכית וכיו"ב, מותרת באישור מהנדס העיר, בשלב התרת הבניה.

(ב) יותר שימוש בציפוי מתכת לא מבריקה על גג הבניינים. לעת התרת הבניה תותר פתיחת פתחים והצבת כיפות תאורה באופן שיטחלב בגגות הבניינים.

(ג) לא תותר הקמת פרגולות אלא באישור מהנדס העיר בשלב התרת הבניה.

(יא) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת גובה הבניה המירבי (ראה סעיף 9(ג) לעיל), ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין (ראה סעיף 9(א) לעיל), וממגבלת מסי הקומות המירבי.

(יב) ראה סעיף 15 להלן.

10. שטח למלונאות

10.1 השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב וכתום לסירוגין מותחם בקו חום כהה הוא שטח

למלונאות ומוסד, וחלות על שטח זה ההוראות
הבאות:

(א) הבנין הקיים בשטח מגרש חדש מס' 2 והמסומן
בתשריט בקוים שתי וערב הוא הבנין הידוע
כבנין 'ימק"א', וחלות על שטח זה ההוראות
הבאות:

1. בנין זה מיועד לשימור, וחלות עליו
הוראות תכניות מס' 2097 ו-2097א.
2. לא תותר הריסת הבנין.
3. לא תותר כל תוספת בניה לבנין הקיים
(למעט האמור בסעיף ב להלן) ו/או כל
פגיעה במעטפת החיצונית של הבנין,
לרבות שינויים באבן בצבע, בגודל
ובצורת הפתחים, בעבודות הברזל
והפירזול, בגגות וכו'.
4. לא יבוצעו כל שינויים פנימיים בבנין
הקיים, לרבות שינויים ברצף החללים,
בגבהי הקירות, בקירות, בפרטי בנין
וכדומה.
5. למרות האמור לעיל, יותרו חיבורים
מבניים לבנין הקיים ותוספת בניה מתחת
למרפסת הקיימת בחזית הקדמית של הבנין,
בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6, 8
בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו
נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו
נקודתיים בטוש אדום לבנייה תת-קרקעית,
הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר לעת מתן
היתר הבניה. כמו כן תותר הסרת תוספות
בניה שאינן מהבניה המקורית ושאין
תואמות את אופי הבנין.

(ב) תותר תוספת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 2
מצפון מערב לבנין 'ימק"א' הקיים, בהתאם
למפורט בנספחים מס' 1, 4, 5, 6, 8 ובהתאם
לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה
בטוש אדום לבניה עילית, ובקו נקודתיים
בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

(ג) הבנין החדש כאמור ישמש הרחבה של בית המלוך הקיים בבנין יימק"א.

(ד) מסי הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות מעל פני הקרקע.

גובה הבנין החדש יהיה כמסומן בנספחים מסי 7. 8. לא תותר כל סטיה בגובה הבנין המירבי כאמור.

(ה) שטחי הבניה המירכיים לתוספת הבנין כאמור יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מ"ר	מ"ר	שטחים שמעל מפלס הכניסה		שטחים מתחת למפלס הכניסה		י ע ד	מ"ר
		שטחים עקריים	שטחי שירות	שטחי עקריים	שטחי שירות		
12500	390	6445	1750	3915	1750	2	מלונאות ופוסד

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבחחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות) התשנ"ב-1952.

(ז) השטחים המסומנים בתשריט בשטח מגרש חדש מסי 2 בקוים אלכסוניים ברקע, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע ללא מגבלת זמן ושימוש, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון. בשטח מגרש חדש מסי 2.

(ז) הבניה תהיה תואמת באופיה הארכיטקטוני ככל הניתן לחזית בבין הקיים לשימור, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כיחול, כתובות, תבליטים, סדרגים.

כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יצורפו פרטי בנין בקב"ם שלא יקטן מ-1:50 לאישור מהנדס העיר.

לגבי הוראות בניה נוספות - ראה סעיף 8(י) לעיל.

(ח) תותר בניית ארקדה בצדו המערבי של מגרש חדש מס' 2, בתחום השטח עם זיקת הנאה לציבור כאמור בסעיף קטן (ו) לעיל, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 5, 6, 7, 8. חומרי הבניה יהיו כמפורט בסעיף קטן (ז).

(ט) הנגישות אל הבנין הקיים ואל הבנין החדש בשטח מגרש חדש מס' 2 לצרכי אספקה, פינוי אשפה וכיו"ב תהיה דרך השטחים עם זכות מעבר לרכב, כמסומן בנספח מס' 2 בקוים אלכסוניים ברקע. יותרו שינויים בדרך הגישה לעת החרת הבניה, כפוף להנחיות המחלקה להסדרי תנועה של העירייה.

(י) בשטח מגרש חדש מס' 2, מתחת לשטח הבנין החדש, כאמור, תוקמנה 4 קומות חניה חת-קרקעית בהתאם למפורט בנספחים מס' 2, 3, 4, 7, 8 ובכפוף להגשת תכנון מפורט של החניה (מערך חניה, כניסות/יציאות וכיו"ב) לאישור האגף להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש מס' 2 אלא לאחר הגשת התכנון המפורט, כאמור, לאישורו ע"י האגף להסדרי תנועה.

בנוסף ל-4 קומות החניה, כאמור, תותר הקמת קומת חניה נוספת, במידת הצורך (מסומנת בקו מקוטע בנספחים מס' 7-8), בהתאם לבדיקת האגף להסדרי תנועה ובהתאם לדרישותיה. שטח קומת החניה הנוספת כאמור לא יעלה על שטח קומת החניה מעליו. שטח זה אינו נכלל בשטחי הבניה המירביים המפורטים בסעיף ה' לעיל. הקמת קומות החניה והפעלתן - ראה סעיף 18 להלן.

(יא) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התשמ"מ-1980.

(יב) ראה סעיפים 11(ח), 13(ט), 14(ז).

(יג) תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם -
ראה סעיפים 16, 17 להלן.

11. שטח למלונאות

ו/או מסחר: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב
ואפור לסירוגין הוא שטח המיועד למלונאות ו/או
מסחר, וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת בנין חדש ששימושו יהא מלון
דירות ו/או מסחר ו/או משרדים, בהתאם
לנספחים מס' 1, 3-8 ובהתאם לקווי הבנין
המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום
לבניה עילית. בניה תת-קרקעית תותר בקו
בנין אפס.

(ב) גובה הבנין יהיה כמצויין בנספחים מס' 1, 7
עד 8. תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהגבהים
המסומנים בנספחים, ובתנאי שלא תהיה חריגה
ממגבלת שטחי הבניה שעפ"י הטבלה להלן
וממגבלת קוי הבנין המירביים.

(ג) מס' הקומות המירבי לא יעלה על חמש קומות
מעל קומת מסחר ובה אפשרות לתוספת קומת
גלריה מעל מפלס הקרקע באגפו המערבי של
הבנין, ועל קומה אחת עם אפשרות לגלריה מעל
מפלס הקרקע באגפו המזרחי, הכל כמפורט
בנספחים מס' 1, 3 עד 8. תותר חלוקה שונה
בין הקומות, כמפורט בנספחים כאמור, ובלבד
שגובה הבניה המירבי המצויין בנספחים ישאר
בעינו.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה
שלהלן:

מס' מגרש	י ע ו ד	שטחים מתחת למפלס הכניסה		שטחים שמעל מפלס הכניסה	
		שטחי שירותים	שטחי עקריים	שטחי שירותים	שטחי עקריים
1	מלונאות ו/או מסחר	1500 מ"ר	800 מ"ר	3000 מ"ר	400 מ"ר
				5700 מ"ר	

- שסחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעספת הבנין, לרבות שטחי החזית המסחרית כאמור בסעיף להלן.
- שסחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות) התשנ"ב-1992.
- מבלי לגרוע מהשימושים שיתרו בשסחי המשרדים, הרי שמתוך כלל השטח המיועד לנוסחר, השטח הכולל של חנויות המיועדות למסחר קמעונאי לא יעלה על 2000 מ"ר לשימושים עיקריים.

(ה) יותר שימוש בחלק מגג הבנין למגרשי טניס באגפו המזרחי של הבנין כמפורס בבספחים ובתיאום עם האגף לאיכות הסביבה לעת התרת הבניה ולעת מתן רשיון העסק. וזאת לשם מניעת מסרדים לסביבה.

(ו) הבניה תהיה תואמת באופיה הארכיטקטוני ככל הניתן לחזית הבנין הקיים לשימור, לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות, כיתול, כתובות, חבליסיים, סורגים. כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יצורפו פרטי בנין בקני"ם שלא יקסן מ-1:50 לאישור מהנדס העיר. לגבי הוראות בניה נוספות - ראה סעיף 9(י) לעיל.

(ז) תותר בניית פרגולות על הגגות, כפי שיפורס בהיתר הבניה ובאישור מהנדס העיר או מי מסעמו.

(ח) יותר שימושים משותפים למגרשים חדשים מסי 1 ו-2 בשטחים שמתחת לפני תקרקע.

(ט) בחזית הבנין הפונה לרח' דוד המלך לא יותרו כל פתחים וכל אפשרות כניסה לבנין מחזית זו. יותרו חלונות ראווה, ובלבד שיתאימו לסגנון הבניה באזור באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה בשטח.

(י) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התשי"מ-1980 ובתיאום עם המח' לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.

(יא) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמחקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.

(יב) תנאים נוספים למתן היתר ושלבים לביצועם, ראה סעיפים 16, 17 להלן.

12. שטח לספורט: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומוחחס בקו חום הוא שטח ספורט, וחלות עליו ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה תותר בניה מתחת למפלס הקרקע בלבד, לשם הקמת מרכז ספורט הכולל אולמות ספורט, בריכות שחיה ושימושים נלווים.

(ב) הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 8 ובהתאם לקוי הבנין המירביים התת-קרקעיים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם לטבלה שלהלן:

ס ה " כ	שטחים שמעל מפלס הכניסה		שטחים מתחת למפלס הכניסה		י ע ו ד	מס' מגרש
	שטחי שירות	שמושים עקריים	שטחי שירות	שמושים עקריים		
6200 מ"ר	---	---	1200 מ"ר	5000 מ"ר	ספורט	4

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות) התשנ"ב-1992.

(ד) תנאי למתן היתר בניה למרכז הספורט הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח במפלס הקרקע לאישור המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט גיבון וצמחיה, ריהוט רחוב, מחקני משחקים, מחקני תאורה, ארקדות ופרגולות, ריצוף וכדומה, הכל עפ"י דרישות המחלקה לשיפור פני העיר.

הפיתוח יהא חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה להקמת מרכז הספורט, וביצועו בשלמותו יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר וכתנאי למתן טופס 4 למרכז הספורט התת-קרקעי שבשטח מגרש חדש מס' 4. אחזקת שטח מגרש חדש מס' 4 (השטח מעל מפלס הקרקע והשטחים מתחת למפלס הקרקע) תהא באחריות בעלי המקרקעין ועל חשבונם. לאבטחת כל האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות משפטית וערבות כספית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4.

(ה) השטח המסומן בתשריט, בשטח מגרש חדש מס' 4 במפלס הקרקע, בקוים אלכסוניים ברקע, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש, בהתאם להסדרים שייקבעו על-ידי עיריית ירושלים. לאבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי המקרקעין במגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 4.

(ו) יותרו שימושים משותפים למגרשים חדשים מס' 2 ו-4 בשטחים שמתחת למפלס הקרקע; יותרו שימושים משותפים למגרשים חדשים מס' 3 ו-4 בשטחים שמתחת למפלס הקרקע.

(ז) לגבי תנאים נוספים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם - ראה סעיפים 16, 17 להלן.

13. אזור מסחרי

מינוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטח הם בתי קפה ו/או מסעדות ו/או חנויות בזיקה לחיירות, ובלבד שאין הם מהווים מסרד סביבתי לבתי המגורים המוצעים במגרש חדש מס' 8. כל בקשה לרשיון עסק תיבדק ותאושר ע"י האגף לאיכות הסביבה. לא יינתן היתר לרשיון עסק אלא לאחר קבלת אישור האגף לאיכות הסביבה ולאחר יישום הנחיותיו.

(ב) הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 4 עד 8 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית. בניה תת-קרקעית תותר בקו בנין אפס.

(ג) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות מעל פני הקרקע, וקומה נוספת מתחת למפלס הקרקע, הכל כמפורט בנספח מס' 1. תותר תוספת קומה תת-קרקעית שתהווה שטחי שירות נוספים, בשטח זהה לשטח הקומה שמעליה, כמסומן בנספחים 7, 8. שטח תוספת הקומה, כאמור, אינו נכלל בשטחי הבניה המירביים המפורטים בסעיף (ה) להלן.

(ד) גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1, 7, 8. תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהגובה המירבי, כאמור, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת שטחי הבניה שעפ"י הטבלה המפורטה להלן, ממגבלת מס' הקומות וממגבלת קוי הבנין המירביים.

(ה) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

ס ה " כ	שטחים שמעל מפלס הכניסה		שטחים מתחת למפלס הכניסה		י ע ד	מס' מגרש
	שטחי שירות	שמושים עקריים	שטחי שירות	שמושים עקריים		
1000 מ"ר	---	400 מ"ר	350 מ"ר	250 מ"ר	מסחר	5

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות) התשנ"ב-1992.

(ו) הגישה אל השטח המסחרי, כולל פריקה וטעינה תהא דרך השטחים עם זכות מעבר לרכב, כמסומן בנספחים מס' 1, 4, 5, 6 בקווים אלכסוניים ברקע. יותרו שינויים בדרך הגישה אל השטח המסחרי, כפוף להנחיות המחלקה להסדרי תנועה של העירייה, לעת התרת הבניה.

(ז) גג הבנין יעוצב כחזית חמישית בהתאם לפירוט שייקבע לעת התרת הבניה. לא יותרו שימושים מסחריים על הגג.

(ח) הוראות הבניה - כמפורט בסעיף 9(י) לעיל.

(ט) יותרו שימושים משותפים למגרשים חדשים מס' 2 ו-5 בשטחים שמתחת לפני הקרקע.

(י) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התשמ"מ-1980 ובתיאום עם המח' לאיכות הסביבה לעת התרת הבניה.

(יא) תבאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(יב) תנאים נוספים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם - ראה סעיפים 16, 17 להלן.

השטח הצבוע בחשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

14. שטח למוסד:

(א) על שטח זה יוקם בנין לשימושים קהילתיים.

(ב) הבינוי בשטח יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 4, עד 8 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בחשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית. בניה תת-קרקעית תותר בקו בנין אפס.

(ג) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות מעל פני הקרקע וקומה נוספת מתחת לפני הקרקע. תותר תוספת קומה תת-קרקעית שתהווה שסחי שירות נוספים בשטח זהה לשטח הקומה שמעליה, כמסומן בנספחים מס' 7, 8. שטח תוספת הקומה, כאמור, אינו נכלל בשסחי הבניה המירביים המפורטים בסעיף (ה) להלן.

(ד) גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1 עד 8. תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהגובה המירבי, כאמור, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שסחי הבניה המפורטים בטבלה שלהלן, ומגבלת מס' הקומות, וממגבלת קוי הבנין המירביים.

(ה) שסחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

ס ה " כ	שטחים שמעל מפלס הכניסה		שטחים מתחת למפלס הכניסה		י ע ו ד	מס' מגרש
	שסחי שירות	שמושים עקריים	שסחי שירות	שמושים עקריים		
1390 מ"ר	---	820 מ"ר	350 מ"ר	420 מ"ר	מוסד	3

הערות לטבלה:

- שסחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים.
- שסחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות) התשנ"ב-1992.

(ו) הגישה אל השטח המיועד למוסד, כולל פריקה וסעינה, תהא דרך השטחים עם זכות מעבר לרכב כמסומן בנספח מס' 4 בקוים אלכסוניים ברקע. יותרו שינויים בדרך הגישה, כפוף להנחיות המחלקה להסדרי תנועה של העיריה, לעת החרת הבניה.

(ז) יותרו שימושים משותפים למגרשים חדשים מס' 2 ו-3 בשטחים שמתחת לפני הקרקע.

(ח) יותרו שימושים משותפים למגרשים חדשים מס' 3 ו-4 בשטחים שמתחת לפני הקרקע.

(ט) בעלי המקרקעין זכאים להפעיל את המבנה בכל שעה שימצאו לנכון לשימושים קהילתיים, ובתנאי שלא תיווצר הפרעה לבנייני המגורים, כמפורט בחוק עזר עירוני.

(י) גג הבניין יעוצב כחזית חמישית בהתאם לפירוט שייקבע לעת התרת הבניה ובאישור מהנדס העיר או מי מסעמו.

(יא) הוראות הבניה - כמפורט בסעיף 9 (י) לעיל.

(יב) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, החש"מ-1980 ובתיאום עם המח' לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.

(יג) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

(יד) תנאים נוספים למתן היתר ושלבים לביצועם, ראה סעיפים 16, 17 להלן.

(א) החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית ובכפוף להוראות הבאות. 15. חזית מסחרית:

(ב) השימושים המותרים בשטח הם משרדים ו/או עסקים עם זיקה לתירות, ובלבד שאין הם מהווים מטרד סביבתי לבתי המגורים המוצעים במגרשים חדשים מס' 6 ומס' 2.

כל בקשה לרשיון עסק תיבדק ותאושר ע"י האגף לאיכות הסביבה. לא יינתן היתר לרשיון עסק אלא לאחר קבלת אישור האגף לאיכות הסביבה ולאחר יישום הנחיותיו.

(ג) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התשמ"מ-1980 ובתיאום עם המחי' לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.

16. תנאים למתן היתרי בניה:

(א) תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל שטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית (מגרש חדש מס' 7) לאשור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של שטח הדרך הגובל למגרש בשוא הבקשה להיתר (בהתאם לתכנון המפורט הכולל, כאמור) ושל מערך החניה שבתחום המגרש בשוא הבקשה להיתר (יציאות/כניסות, פירוט מפלסי החניה, מיקום מקומות החניה וכו'), לאישור אגף הדרכים, האגף להסדרי תנועה והמחי' לשיפור פני העיר (כאמור בסעיף 18 להלן), ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ביצוע הדרכים והרחבתן (בהתאם לתכנון המפורט, כאמור) יהא באחריות מגישי הבקשה להיתר במגרש ובכפוף לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 17 להלן, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים והמחי' לשיפור פני העיר.

מודגש בזאת כי במידה שעלות ביצוע הרחבות הדרכים נמוכה יותר מעלות היטל כביש ומדרכה ומעלות אגרת תיעול, ישלמו מגישי הבקשה להיתר לעיריית ירושלים את ההפרש בהתאם לסיכום שייקבע ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.

ביצוע מערך החניה בכל מגרש המיועד לחניה

יהא בחיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן, וכחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה בשטח.

(ב) תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח ועיצוב שטח כל מגרש, כאמור, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תכנית הפיתוח, כאמור, תכלול בין היתר פירוט צמחיה, פירוט השקיה, פירוט ריצוף וריהוט רחוב, וכן פירוט פיתוח שטח הדרך (רח' וושינגטון/לינקולן) הגובל בשטח נשוא הבקשה להיתר, הכל בהתאם לדרישות המח' לשיפור פני העיר. ביצוע הפיתוח בשלימותו בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4 בשטח נשוא הבקשה להיתר.

מודגש בזאת כי ביצוע הפיתוח, כאמור, יכלול גם שתילת עצים בוגרים והתקנת מערכת השקיה ממוחשבת בשטח הדרך הגובל לשטח נשוא הבקשה להיתר. אחזקת פיתוח השטח שבתחום הדרך, כאמור, תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, במשך שנה מיום קבלת טופס 4 בשטח הבניה הגובל, ולאחר תקופה זו תהא אחזקת השטח שבתחום הדרך באחריות עיריית ירושלים ועל חשבונה.

לאבטחת כל האמור לעיל יגישו מגישי הבקשה להיתר בכל מגרש כתב התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, וערבויות כספיות שיקבעו ע"י עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה בכל מגרש.

(ג) תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים:

1. הגשת תכנית לפינוי הגזים משטח המסעדה (מגרש חדש מס' 5) משטח בית המלון (מגרשים חדשים מס' 1 ו-2), משטח החניות התת-קרקעיות (מגרשים חדשים מס' 2 ו-6) ומשטח בתי המגורים (מגרש חדש מס' 6) בהתאם לשטח נשוא הבקשה להיתר. התכנית כאמור תכלול, בין היתר, חתכים בין בתי המגורים הקיימים לאורך הרחובות לינקולן וווישינגטון, לבין הארובות השונות.
- התכנית, כאמור, תאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
2. הכנת חוות דעת אקוסטית לגבי המערכות המכניות ושחזוקה בכל מגרש ומגרש (לרבות מערכות מיזוג אוויר, מאווררים וכדומה) והשלכותיהן לסביבה, לאישור המח' לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר בניה בכל מגרש נשוא הבקשה להיתר.
3. הקשת פתרונות למניעת מפגעי רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות העפר, לאישור המח' לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר חפירה בשטח נשוא הבקשה להיתר. בין הפתרונות, כאמור, יש להשאיר על כנה את חומת מיתחם הכדורגל הקיים עד לשלבים הסופיים של הבניה בכל מגרש. במקומות בהם החומה הקיימת בסכנת התמוטטות, תוקם גדר זמנית, אטומה, מחומר קל, בגובה 2 מטרים, על-מנת שתהווה מחסום מפני רעש ואבק בזמן החפירה והבניה.
4. הגשת תכנית תנועת משאיות כבדות בעת החפירה והבניה בשטח המתחם, לאישור המח' לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר חפירה בשטח נשוא הבקשה להיתר. אין לאפשר את תנועת המשאיות הכבדות סביב המתחם אלא בנתיב הקצר ביותר לעבר רח' קרן היסוד, או רח' דוד המלך.

ביצוע כל הנחיות המח' לאיכות הסביבה יהא חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה/החפירה בכל מגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לאבסחת ביצוע כל ההנחיות כדרישת המח' לאיכות הסביבה, יגישו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, וכן ערבויות כספיות כדרישת עירית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה/חפירה בכל מגרש.

(ד) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים בשטח המגרש ובדבר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית, כמפורט בנספח מס' 1 (ראה סעיף 25 להלן).

כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 2 (תוספת בנין חדש לבנין 'ימק"א' הקיים) יסולק השנאי הזמני על עמוד מס' C/24 שהוקם בשטח חלקה 70, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 2 ועל חשבונם, תוך 30 יום מיום הפעלת תחנת הטרנספורמציה הקבועה המוצעת בשטח מגרש חדש מס' 2, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובתיאום עמה. סילוק השנאי הזמני, כאמור, יהא בכפוף לכתב ההתחייבות שנחתם ע"י מגישי התכנית בתאריך 7.5.93.

(ה) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:

1. תכנון והתקנת אמצעים לגילוי אש ולכיבוי אוסומסי באמצעות ספרינקלרים;
2. תכנון וביצוע אמצעים לאורור ולשחרור חום ועשן מקומות המרתפים;
3. תכנון מרחקי הליכה ודרכי מילוט בהתאם לתקנות התכנון והבניה כך שהמרחק מכל נקודה אל חדרי המדרגות/היציאות לא יעלה על 25.0 מ';

4. חכנון ובניית תאים מפרידים ודלתות אש בין חדרי המדרגות בקומות המרתף והחניה;

5. חכנון דרכי גישה לרכב כבאות והצלה ורחבות מילוס;

8. ביצוע אמצעי בטיחות נוספים בהתאם לדרישות המ"י לשירותי כבאות.

(1) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם אגף התברואה.

(2) תנאי למתן היתר בניה/חפירה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב מחוק העתיקות 1978-התשל"ח.

(ח) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון שיינקטו בכל מגרש ומגרש.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיעוד פיסי של הבנין ההיסטורי.

(י) ראה סעיפים 9(ח), 10(ו) לעיל.

17. שלביות ביצוע:

(א) היתרים לעבודות עפר: לא ינתן היתר לעבודות עפר בטח התכנית לכל מגרש בניה בנפרד, אלא למספר מגרשים גם יחד, אשר יהוו שלב ביצוע אחד, בהתאם לאלטרנטיבות הבאות:

1. היתר לעבודות עפר ינתן לשטח מגרש חדש מס' 8 בחלקו הדרומי (שטח בנין C + חציו הדרומי של בנין B) + שטח מגרש חדש מס' 4 + שטח מגרש חדש מס' 5.

2. היתר לעבודות עפר ינתן לשטח מגרש חדש מס' 8 בחלקו הצפוני (שטח בנין A + חציו הצפוני של שטח בנין B) + שטח מגרש חדש מס' 4 + שטח מגרש חדש מס' 3.

3. היתר לעבודות עפר ינתן לשטחו הצפוני של מגרש חדש מס' 2 (שטח תוספת הבנין החדש לבנין ימק"א הקיים) + שטח מגרש חדש מס' 4 + שטח מגרש חדש מס' 3 + שטח

חדש מס' 4 + שטח מגרש חדש מס' 3 + שטח
מגרש חדש מס' 8 בחלקו הצפוני, כאמור
לעיל.

4. היתר לעבודות עפר ינתן לשטח מגרש חדש
מס' 1 + שטח מגרש חדש מס' 2 בחלקו
הדרומי.

5. היתר לעבודות עפר שיבטא צירוף של כל
האלטרנטיבות או חלקן המפורטים לעיל.

(ב) היתרי בניה: לא ינתן היתר בניה בשטח

התכנית לכל מגרש בניה בנפרד אלא למספר
מגרשים גם יחד, אשר יהוו שלב ביצוע אחד,
בהתאם לאלטרנטיבות הבאות:

1. היתר בניה יכלול את הבנינים, העבודות
והפיתוח כדלקמן:

• הבניה המוצעת בשטח מגרש חדש מס' 8
בחלקו הדרומי, כאמור לעיל (לרבות שטחי
החניה התת-קרקעית);

• הבניה המוצעת בשטחי מגרשים חדשים מס'
4 ו-5;

• פירוס פיתוח השטח במפלס הקרקע שבמגרש
חדש מס' 4, בכפוף לאמור בסעיף 12(ד)
לעיל;

• פירוס החניה הדרושה למצב תפעולי באופן
יחסי לכל שלב ושלב בבניה;

• הרחבת רח' וושינגטון בשטחים הגובלים
עם חלקם הדרומי של מגרשים חדשים מס'
1, 2 ו-8 ובשטח הגובל עם חציו הדרומי
של בנין B שבשטח מגרש חדש מס' 8
(כלומר, הרחבת רח' וושינגטון משד' דוד
המלך ממזרח ועד לרח' לינקולן בצפון,
לרבות חיבורו לרח' קרן היסוד).

2. היתר בניה יכלול את הבנינים, העבודות
והפיתוח כדלקמן:

• הבניה המוצעת בשטח מגרש חדש מס' 8
בחלקו הצפוני, כאמור לעיל (לרבות שטחי
החניה התת-קרקעית);

• הבניה המוצעת בשטחי מגרשים חדשים מס' 3 ו-4;

• פירוס פיתוח השטח במפלס הקרקע שבמגרש חדש מס' 4, בכפוף לאמור בסעיף 12(ד) לעיל;

• הבניה המוצעת בחלקו הצפוני של מגרש חדש מס' 2 (תוספת הבנין לבנין ימק"א הקיים), עד למפלס רח' לינקולן לפחות;

• פירוס החניה הדרושה למצב תפעולי באופן יחסי לכל שלב ושלב בבניה;

• הרחבת רח' לינקולן בשטחיו הגובלים עם מגרש חדש מס' 2 ועם מגרש חדש מס' 6 עד פינתו הדרומית-מערבית (כלומר, משד' דוד המלך במזרח ועד לרח' וושינגטון בדרום-מערב, לרבות התחברותו לרח' קרן היסוד. הרחבת הדרך המקבילה לבנינים שטרם קבלו היתר תהיה במתכונת זמנית בלבד, בהתאם לדרישת אגף הדרכים ובתחום הדרך בלבד.

3. היתר בניה יכלול את הבנינים, העבודות והפיתוח כדלקמן:

- הבניה המוצעת בשטח מגרש חדש מס' 1;
- הבניה המוצעת בחלקו הדרומי של שטח מגרש חדש מס' 2;
- הרחבת רח' וושינגטון הגובלת עם מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 בגבולם הדרומי.

(ג) מודגש בזאת כי לא ינתן סופס 4 בדבר חיבור מים וחשמל ו/או כל תעודה כלשהיא בדבר איכלוס בניני המגורים ו/או הבנין החדש שבתחום מגרש חדש מס' 2 ו/או כל חלק מהם, אלא לאחר שבוצעו והושלמו העבודות כדלקמן:

- השלמת ביצוע פיתוח השטח במפלס הקרקע שבמגרש חדש מס' 4 במלואו, לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר, כאמור בסעיף 12(ד) לעיל;

- ביצוע חניה נדרשת, במצב תפעולי, מתחת לשטח הבנוי (כמפורט בסעיף 18 להלן);

• ביצוע הרחבות הדרכים בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 17(ב) לעיל.

(ד) כל אחד משלבי הבינוי והפיתוח יהא שלב גמור בפני עצמו, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. לאבטחת האמור לעיל תינתן ערבות בנקאית כתנאי למתן היתר בשטח, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים. הערבות הבנקאית, כאמור, תשוחרר לאחר קבלת אישור ממהנדס העיר או מי מטעמו, בדבר השלמת הבינוי והפיתוח, כאמור.

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

18. חניה:

(ב) בשטח מגרש חדש מס' 8 יוקם חניון חת-קרקעי בן 4-5 קומות בהתאם לאמור בסעיף 9(ז) לעיל.

(ג) החניה במפלסים 771.5, 774.5, 777.5, 780.5 תהא פתוחה לשימוש הציבור הרחב בהתאם להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים (שעות הפעלת החניון, עלות שימוש וכו'). החניה במפלס 783.5 תהא לשימוש דיירי הבניינים במגרש חדש מס' 8 בלבד.

(ד) הכניסות והיציאות לחניון הם כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.

(ה) שטח החניון, לרבות מערכות האוורור, חדרי המכונות, המעליות, חדרי המדרגות והמבואות ייבנו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 6.

(ו) תותר זכות מעבר בתחום החניון לפריקה

וטעינה למגרשים חדשים מס' 3 ו-5, כמפורט
בסעיפים 13 ו-14 לעיל.

19. בנין, גדרות ומדרגות

להריסה: הבנין, הגדרות, המדרגות וכל המבנים הקבועים
והזמניים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים
להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל
חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, למעט האמור
בסעיף 18(ג)3 לעיל.

20. עצים לשימור

ועצים לעקירה: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים
לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם. העצים
המסומנים בתשריט עם סימון X עליהם מיועדים
לעקירה.

21. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין
בתשריט.

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

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים
של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) חכנון וביצוע הדרכים יהא בכפוף לסעיפים
18(א), 17 לעיל.

22. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית
ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר
לבצוע בספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל
חשבונם.

23. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה
עפ"י 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 125 לחוק ללא צורך בפניה

נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למרוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

(ד) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו ע"ש עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על-כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

24. הפקעה:

25. תחנת

טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצו חדרים מיוחדים בתוך הבניינים, או מבנים בהתאם לדרישות חברת החשמל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובאשור רשויות התכנון. תחנות הטרנספורמציה תסומנה בבקשות להיתר בניה. מודגש בזאת כי מיקום סופי של תחנות הטרנספורמציה ייקבע לעת התרת הבניה.

26. אנטנות

טלויזיה ורדיו: תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת וצלחת תקשורת אחת בלבד לכל מגרש מס' 6; תותר הקמתה של אנטנה נוספת וצלחת תקשורת נוספת לכל יתר המגרשים במתחם.

27. 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) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

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

28. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

תחייב אחזקה תקינה ושופת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.

29. אחזקה:

בעלי המקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

30. תשתית:

בעלי המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המחקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל המקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. לצורך 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.

JERUSALEM INTERNATIONAL

Y.M.C.A.
26 King David St.
P.O.B. 274 - Jerusalem

חתימות:

בעלי הקרקע:

02-257111 סלי 94101, רח' המלך דוד 28 ירושלים

JERUSALEM INTERNATIONAL

Y.M.C.A.
26 King David St.
P.O.B. 274 - Jerusalem

מגישי התכנית:

02-257111 סלי 94101, רח' המלך דוד 28 ירושלים

JERUSALEM INTERNATIONAL

Y.M.C.A.
26 King David St.
P.O.B. 274 - Jerusalem

א. ספקטור - מ. מ. סמית
מזכ"ל

המתכנן:

א. ספקטור א. עמישר אדריכלים, רח' דוד דוד ודורשיו 8 ירושלים

02-661671 סלי 93117

תאריך: 27 בנובמבר 1985

בשם הוועדה המנהלת לביטול תכנית בנין	
התכנית מס' 4715	
התכנית מס' 4715	
התכנית מס' 4715	
ביום 12.11.85	
לאשר את התכנית	
י"ר הוועדה המנהלת	סמנכ"ל