

**מרחב תכנון מקומי ירושלים****תכנית מס' 9028**

שינוי לתכנית מס' 4748

(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

תכנית מפורטת

**1. שם התכנית**

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 9028  
שינוי מס' 04/ לתכנית מס' 4748.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט)  
2- גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כדלקמן:

- (א) גליון אחד של תכנית קומת קרקע ופיתוח, תכנית גגות חתכים וחזיתות הערוכים  
בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1) – מנחה.  
(ב) גליון אחד של תכנית תנועה וחניה הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2) – מנחה.

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

**3. גבול התכנית**: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.**4. שטח התכנית**: שטח התכנית הוא כ- 61.5 דונם.**5. מקום התכנית**:

ירושלים שכי' רמת רחל, השטח שבין הרחובות דניאל ינובסקי (כביש הרכס) מצפון,  
רח' ביתר ממערב, רח' העסקן ממזרח ורחוב מדרום המחבר בין הרחובות ביתר  
והעסקן.

השטח הידוע כ"מתחם מלונות הרכס".

גוש : 30136 חלקות 12, 17, 18, 19, 22, 24 וחלקי חלקות 1, 5, 15, 23

גוש : 30113 חלקי חלקות 3, 4.

גוש : 30152 חלקי חלקות 7, 16, 21, 23

שטח בין קואורדינטות אורך 221300 ל- 221750

לבין קואורדינטות רוחב 629050 ל- 629275

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 6. מטרות התכנית

א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח למלונאות, לשטח לשירותי תיירות, לשטח פתוח ציבורי.

2. שינוי יעוד שטח, משטח למלונאות לאזור מגורים, לשטח לשירותי תיירות, לשטח פרטי פתוח, לשטח פתוח ציבורי ולדרך ציבורית.

3. שינוי יעוד שטח מאזור לשירותי תיירות, בידור וספורט, לשטח פתוח ציבורי, לשטח למלונאות לדרך ציבורית ולאזור מגורים.

ב) קביעת בינוי להקמת 5 בניינים חדשים כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי: שני בתי המלון ושני בנייני מגורים בני 100 יחידות דיור סה"כ, ובניין לשרותי תיירות.

ג) קביעת השימושים המותרים בשטח לשירותי תיירות למרכז מבקרים וחנויות עם זיקה לתיירות וכן חניה תת-קרקעית לשימוש הציבור הרחב ובתי המלון שבתכנית.

ד) התרת חזיתות מסחריות בשטחי בתי המלון.

ה) קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 12,440 מ"ר מהם 11,800 מ"ר שטחים עיקריים ו-640 מ"ר שטחי שירות. קביעת שטחי בניה למלונאות בהיקף של 28,200 מ"ר מהם 26,800 שטחים עיקריים ו-1,500 מ"ר שטחי שירות. קביעת שטחי בניה לשירותי תיירות בהיקף של 1,225 מ"ר מהם 1,125 מ"ר שטחים עיקריים ו-100 מ"ר שטחי שירות.

ו) קביעת מסי הקומות המירבי ל-6 קומות במגרשי המגורים, ל-5 ו-6 קומות במגרשי המלונאות ול-2 קומות במגרש לשירותי תיירות. קביעת קווי הבנין המרביים וגובה הבניה המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית.

ז) קביעת שטחים פתוחים ציבוריים והוראות לתכנונם, פיתוחם ותחזוקתם.

ח) קביעת שטחים עם זכות מעבר לרכב ושטחים עם זיקות הנאה לציבור והוראות לתכנונם פיתוחם ותחזוקתם.

ט) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצוע הבניה בשטח.

י) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, ומדרגות להריסה.

יא) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

יב) הרחבת דרכים ציבוריות.

יג) איחוד וחלוקה מחדש.

יד) ביטול ההוראה שבסעיפים 13 ג' ו-14 ג' שבהוראות תכנית מס' 4748 בדבר הקמת בנין לדיור מוגן לקשישים בשטח המגורים שעפ"י תכנית 4748.

### 7. כפיפות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4748 ו- במ/ 4748 ב' וההוראות שבתכנית מס' 9028 זו.

### 8. הוראות התכנית

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

### 9. אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד, הוא אזור מגורים, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4748 לגבי אזור מגורים בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א) בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 4 ו-5 יוקם בנין מגורים חדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

ב) שטחי הבניה המרביים, מס' הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהמגרשים כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' הקומות המירבי	מס' יח"ד מירבי	שטחי בניה מירביים (במ"ר)			מס' מגרש חדש	
		סה"כ	חלקי שירות	שטחים עיקריים	שטחים מעל למפלס ה-0.00±	שטחים מעל למפלס ה-0.00±
6	65	8,340	440	7,900	4	שטחים מעל למפלס ה-0.00±
6	35	4,100	200	3,900	5	שטחים מעל למפלס ה-0.00±
	100	12,440	640	11,800		סה"כ

### הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים, למעט שטחי חניה תת קרקעית כולל מעברים תת קרקעיים שייקבעו בעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ג) מודגש בזאת כי הפרטים המפורטים בנספח מס' 1 הינם מנחים למעט הפרטים הבאים ושהינם מחייבים: מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, דירוג הקומות, הגישה לכלי רכב למפלסי החניה ומסי יחידות הדיור המירבי.

ד) מודגש בזאת כי גובה הבניינים, כמסומן בנספח מס' 1, קוי הבנין ושטחי הבניה המירביים יהיו כמצויין במסמכי התכנית וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת. מודגש בזאת כי תותר סטיה של עד כ-2 מטר בגובה.

ה) גודל ממוצע של יחידת דיור בתכנית לא יפחת מ-120 מ"ר שטח עיקרי.

ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ז) בתחום כל אחד ממגרשים חדשים מס' 4 ו-5 תבוצע חניה תת-קרקעית, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. החניה כאמור תשמש את יחידות הדיור שבתחום המגרש בלבד. החניות תוצמדנה ליחידות הדיור שבתחום המגרש.

ח) תנאים למתן היתרי בניה - ראה סעיף 14 להלן.

ט) ההוראה המפורטת בסעיפים 13 ג' ו-14 ג' שבהוראות תכנית מס' 4748 בדבר הקמת בנין לדיור מוגן לקשישים בשטח המגורים שעפ"י תכנית 4748 - מבוטלת בזאת.

### 10. שטח למלונאות:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הם שטחים המיועדים למלונאות וחלות על שטחים אלה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4748 לגבי שטח למלונאות, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א) בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2 יוקם בית מלון חדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

ב) שטחי הבניה המירביים, ומס' הקומות המירבי בכל אחד מהמגרשים כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' הקומות המירבי	שטחי בניה מירביים (במ"ר)			מס' מגרש חדש	
	סה"כ	חלקי שירות	שטחים עיקריים	מסחר	שטחים מעל למפלס ה-0.00±
6	560	100	460	מסחר	1
	14,540	750	13,790	מלונאות	
	15,100	850	14,250	סה"כ	
5	240	-	240	מסחר	2
	12,860	650	12,210	מלונאות	
	13,100	650	12,450	סה"כ	
	<b>28,200</b>	<b>1,500</b>	<b>26,800</b>	<b>סה"כ</b>	

### הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים, למעט שטחי חניה תת קרקעית (כולל מעברים תת-קרקעיים), שייקבעו בעת מתן היתר בניה.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- שטחי המסחר המפורטים בטבלה שלעיל יהיו בתחום החזיתות המסחריות שיותרו בשטח המלונות כמצוין בסעיף 12 להלן.

ג) מודגש בזאת כי הפרטים המפורטים בנספח מס' 1 הינם מנחים, למעט הפרטים הבאים שהינם מחייבים:

מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, דירוג הקומות, הגישה לכלי רכב למפלסי החניה שבתחום המגרשים.

ד) גובה הבניינים, כמסומן בנספח מס' 1, קוי הבנין ושטחי הבניה המירביים יהיו כמצויין במסמכי התכנית וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.

מודגש בזאת כי תותר סטיה של עד כ-2 מטר גובה.

ה) כל שינוי ייעוד ממלונאות למגורים ייחשב כסטיה ניכרת.

ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.

ז) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב, בתחום מגרשים חדשים 2 ו-6, הם שטחים עם זכות מעבר לרכב ללא מיגבלה כלשהי ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה.

בשטחים אלה יותר מעבר חופשי של רכב לתחום מגרשים חדשים מס' 2 ו-3 ודרכם, הן רכב פרטי והן רכב תפעולי (אוטובוסים ומשאיות), כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

שטחים אלה יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי זכויות המקרקעין ובשטחי מגרשים חדשים מס' 2 ו-3 ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

ח) בתחום כל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2 תבוצע חניה תת-קרקעית, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

החניה התת קרקעית כאמור תהא עבור רכב פרטי ותהא פתוחה לשימוש הציבור הרחב.

החניה הנדרשת למשאיות ולאוטובוסים עבור בתי המלון שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 תבוצע בחניה התת קרקעית המתוכננת בתחום מגרש חדש מס' 3, כמפורט בנספח מס' 1 ו-2.

ט) תמהיל המסחר שבתחום המלונות לאורך רחוב ינובסקי ייקבע בתאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה. ראה סעיף 12.ג. להלן.

י) תנאים למתן היתרי בניה - ראה סעיף 14 להלן.

יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט - התש"מ 1980.

**11. שטח לשירותי תיירות:**

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים וצהובים לסירוגין הוא שטח לשירותי תיירות וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4748, לגבי שטח לשירותי תיירות, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א) במגרש חדש מס' 3 יוקם בנין חדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

ב) השימוש המותר בשטח הוא מרכז מבקרים שיכלול אולם/אולמות לתערוכות ולכנסים למתן הסברים והמחשות על ירושלים בכלל ועל סביבת התכנית בפרט, חנויות עם זיקה לתיירות, מסעדה, בתי קפה, שירותי עזרה ראשונה, שירותים ציבוריים ופונקציות אחרות עם זיקה למרכז מבקרים ובית כנסת אשר ישמש את כלל תושבי השכונה. לא תותר הקמה והפעלה של אולמות שמחה בשטח זה.

ג) שטחי הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן, וכל סטיה מהם ו/או מקוי הבנין העילים המסומנים בתשריט תיחשב סטיה ניכרת.

מס' קומות מירבי	שטחי בניה מירביים (במ"ר)			מס' מגרש חדש	
	סה"כ	חלקי שירות	שטחים עיקריים	שטחים מעל למפלס ה-0.00±	3
2	1225	100	1125		
2	1225	100	1125		סה"כ

**הערות לטבלה:**

שטחי הבניה המפורטות בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה למעט שטחי חניה תת קרקעית (כולל מעברים תת-קרקעיים), שייקבעו בעת מתן היתר הבניה.

שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד) מודגש בזאת כי הפרטים המפורטים בנספח מס' 1 הינם מנחים, למעט הפרטים הבאים, שהינם מחייבים:

מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, הגישה לכלי רכב למפלסי החניה, מתן פתרון חניה לאוטובוסים ולמשאיות עבור מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 בתחום מגרש חדש מס' 3.

ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ו) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלה כלשהי ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 3 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

בשטחים אלה יותר שימוש חופשי ומעבר חופשי לציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא. שטחים אלה יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי זכויות המקרקעין בשטח מגרש חדש מס' 3 ועל חשבונם בלבד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

(ז) יימסר על-ידי מגישי התכנית כתב התחייבות משפטית מנוסח על-ידי היועץ המשפטי של עיריית ירושלים בדבר אי-הגשת תביעת פיצויים כנגד הועדה המקומית, במידה וכתוצאה מאישור התכנית יופחתו זכויות הבניה. קבלת כתב ההתחייבות תהיה תנאי להפקדת התכנית.

(ח) בתחום מגרש חדש מס' 3 תבוצע חניה תת-קרקעית כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 שתכלול מקומות חניה לרכב פרטי לשימוש הציבור הרחב וכן מקומות חניה למשאיות ולאוטובוסים הנדרשים עבור בתי המלון שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-2.

הגישה לחניה התת-קרקעית שבתחום מגרש חדש מס' 3 תהא מהשטחים המוגדרים בתכנית כשטחים עם זכות מעבר לרכב ובכפוף למפורט בסעיף 10 (ו) לעיל.

(ט) תנאים למתן היתרי בניה בשטח - ראה סעיף 14 להלן.

(י) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

### **12. חזית מסחרית**

(א) החזית של הבניינים המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(ג) החנויות תהיינה עם זיקה לתיירות כמו מזכרות, תכשיטים, ביגוד עילית. לא יורשה מסחר קמעונאי בתחום המזון למעט בתי קפה ומסעדות, שטח החנויות יוגבל ל-50 מ"ר, הכל באישור מחלקת מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה ורישוי עסקים.

### **13. שטח פרטי פתוח**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פרטיים פתוחים וכן ההוראות הבאות:

(א) בכל תחום השטח תותר זיקת הנאה לציבור.

### **14. שטח ציבורי פתוח**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראות הבאות: תכנון וביצוע הפיתוח בשטחים אלה יהיו בכפוף למפורט בסעיף 15 (ב') להלן.

### **15. תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית**

(א) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית וכן של כל דרכי הגישה המוטוריות הפרטיות לבניינים שיוקמו בתכנית, לאישור מח' הדרכים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, וכמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תאום ותכנון המערך התת-קרקעי, תכנון תנועתי, תכנון תנוחת הדרכים והפיתוח לאורכן, תכנון מפרצי חניה לאוטובוסים, תכנון מפרצי הורדה והעלאת נוסעים, תכנון מחדש של הצמתים שבתכנית (רח' העסקן - רח' דניאל ינובסקי, רח' ביתר - רח' דניאל ינובסקי, רח' העסקן - הרחוב הדרומי שבתכנית ורח' ביתר - הרחוב הדרומי שבתכנית) לרבות תכנון וביצוע רימזור, הכל כדרישת מח' הדרכים בעירית ירושלים. שלבי ביצוע הדרכים ותנאי ביצוע יקבעו לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית על ידי מח' הדרכים בעירית ירושלים. מודגש כי ביצוע בפועל של כל התכנון, המפורט לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיית עירית ירושלים ובפיקוחה.

(ב) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטחי התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטחי הדרכים הציבוריות שטחי הדרכים הפרטיות שבתכנית (השטחים עם זכות המעבר לרכב). השטחים עם זיקת ההנאה לציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעירית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור, יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: שידרוג פס ההפרדה הקיים ברח' דניאל ינובסקי שבתחום התכנית לרבות ביצוע גינון ומערכת השקייה, חספוס וריבוד מחדש של הדרכים הציבוריות שבתכנית, תכנון גישות לנכים. תכנון מעקות בטיחות, קירות תמך וגדרות המתאימים לרוח המקום, תכנון מדרכות לאורך הדרכים ואופן פיתוח בתחומן, תכנון גינון ונטיעות בתחום השפ"צים שבתוכנית, תכנון רחוט רחוב ורהוט גן (לרבות תאורה, ספסלים, פחי אשפה, פרגולות, מתקני משחקים וכדומה), תכנון ריצוף, פירוט חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר בעירית ירושלים. ביצוע בפועל של כל הפיתוח בשטחים שפורטו לעיל, יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עירית ירושלים ובפיקוחה. היתר הבניה של כל מגרש יכלול את כל פרטי הבניה והפיתוח של המגרש נשוא ההיתר והמעברים הציבוריים הסמוכים לו. שלבי ביצוע הפיתוח ותנאי ביצוע יקבעו לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח התוכנית, ע"י האגף לשיפור פני העיר בעירית ירושלים.

(ג) התוכנית מצויה בתחום אתר עתיקות - נבי עכאשה שהוא אתר עתיקות המוכרזכדין (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 4923 מיום 26.9.00). תנאי מתן היתר הריסה/חפירה/בניה בשטח התוכנית הוא קבלת אישור רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת חתכי בדיקה לגילוי עתיקות, עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות ולפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייב ביצוע חפירת הצלה בשטח. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוג צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"פי תיאום מוקדם עם רשות העתיקות ולפני תחילת העבודות.

(ד) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לנ"ל.

(ה) 1. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת לבניין נשוא ההיתר, וחיבורה לדרכים שבתחום התוכנית, לאישור המחלקות להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובכפוף להוראות תוכנית מס' 9028 זו ונספחיה.



2. תכסית הבניה של קומות החניה לא תעלה על 75% משטח המגרשים.  
לחילופין, יינתן פתרון הנדסי להחדרת מי נגר עילי לשביעות רצון חברת הגיחון.

(ז) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא בחינת הצורך בפיתוח בפועל של השטחים המיועדים בתכנית 4748 על תיקוניה השונים למבני ציבור, על-ידי עיריית ירושלים. במידה ותמצא העיריה כי נוכח תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית יש מקום להתנות מתן היתר האיכלוס ליחידות הדיור המאושרות בתכנית, בפיתוח בפועל של שטחים שיועדו לצרכי ציבור בתכנית 4748 על תיקוניה השונים, ייקבעו על-ידיה הוראות בענין.

(ח) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בתוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז המתוכננות בתחומו וחיבורן למערכות הביוב והניקוז הציבוריות הסמוכות ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור חברת הגיחון.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט קווי הביוב והניקוז הקיימים בשטח והמיועדים להעתקה אל מחוץ לשטח המיועד לבנייה, תוכנית לחיבור הבניינים לרשת הביוב והניקוז העירונית, תכנון האינסטלציה של הבניינים החדשים באופן שתחובר למערכות הביוב והניקוז הקיימות בדרך הציבורית הדרומית שבתוכנית או ברח' ביתר, תכנון השירותים שיתוכננו מתחת לפני הכביש באופן שיחוברו למערכת הביוב העירונית באמצעות קוי סניקה ומשאבות. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור לעיל, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

(ט) תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה בתוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת בתחומו וחיבורה למערכת המים העירונית הסמוכה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור חברת הגיחון.

התכנון המפורט כאמור, יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: חיבורי המים יהיו מקו המים העירוני בלחץ +820, תכנון מדי מים כלליים במקומות שיסוכמו עם חברת הגיחון, תכנון חדר/נישה עבור מערכות מדידת המים הראשית, תכנון מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שיקבע ע"י המחלקה לשירותי כבאות לשם כיבוי של שריפות, תכנון איגום מים/מיקום חיבורי מים, תכנון מיכלי מים פרטיים. פירוט קוי המים הקיימים בשטח והמיועדים להעתקה אל מחוץ לשטח המיועד לבנייה וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור לעיל, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום והפיקוח חברת הגיחון. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום אגרות כחוק.

(ט) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה בתוכנית הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע כל המפורט להלן:

(1) להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

I. החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.

- II. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החנייה אל חדרי מדרגות, יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
- III. ייבנו תאים מפרידים עמידי אש מצויידיים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
- (2) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבניה חלק ז' סעיף - 7.00.03 לפי הפירוט: עפ"י המסומן בנספח מס' 1.
- (3) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (4) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה קומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- (5) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
- (6) מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התוכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- (7) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
- (8) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- (9) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התוכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- (10) לבניין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.
- (11) יותקן תא עשן (SMOKE LOBBY) לבידוד והפרדת מבואות המעליות בכל קומות הבניין מאלמנטים עמידי אש ל- 90 דקות עם דלתות אש תקניות.
- (12) תותקן מערכת על-לחץ בחדרי המדרגות המוגנים על-פי A 92 - NEPA.
- (13) תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומותהאש על-פי התפתחות השריפה.
- (14) תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטית, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
- (15) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
- (16) היתר הבניה יתואם ויאושר ע"י שירותי הכבאות בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- (17) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NEPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.
- (18) בשלב שבין ההגשה להיתר יערך דיון טרום הגשת הבקשה לצורך קביעה סופית של דרכי הגישה, רחבות ההיערכות וסידורי כבאות אחרים.

(ז) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח, וכמפורט להלן:  
לכל בית מלון יש לתכנן מתקן אשפה עבור דחסנית בנפח 10 קוב. לכל בית מגורים יש לתכנן מתקן אשפה עבור עגלת אשפה בנפח 1000 ליטר לכל 8 יח"ד. למרכז המבקרים יש לתכנן מתקן אשפה עבור שתי עגלות בנפח 1000 ליטר.  
מיקום וגודל מתקני האשפה כאמור יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח.

(יא) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם חברת החשמל.

לבנייני המגורים יסופק חשמל באמצעות תחנות השנאים הקיימות בתחום החלקות הקיימות מס' 18 ו-19 שהם מגרשים חדשים מס' 14 ו-15 שבתוכנית.  
לבתי המלון ולמרכז המבקרים יסופק חשמל באמצעות חדרי מיתוג/שנאים שיקבעו לעת מתן היתר הבניה, בתוך המגרשים, במבנה נפרד, או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(יב) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום פתרון המיגון עם מפקדת הג"א.

(יג) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והגשת חוות דעת סביבתית על-פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לנושא קרבת בתי המלון, מסחר, חניונים ואולמות לאזור המגורים והשפעתם מבחינת הרעש וזיהום האויר.

(יד) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1, 2 ו-3 הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבין בעלי זכויות המקרקעין במגרשים אלה בדבר אופן ותנאי הפעלת החניונים שבתחום מגרשים אלה כחניונים הפתוחים לשימוש הציבור הרחב.

(טו) תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 2 ו-3 הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבין בעלי הזכויות בשטח מגרש זה המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיף 10 (ו) לעיל.

(טז) תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 1, 2 ו-3 הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים לבין בעלי זכויות המקרקעין בשטחי מגרשים אלה, המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיפים 10 (ז) ו-11 (ז) לעיל.

(יז) תנאי למתן היתר ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת ביצוע מחלף רמת רחל – חיבור דרך משה ברעם עם דרך חברון ותנאי לקבלת טופס 4 ראשון בתחום התכנית יהיה פתיחת מחלף זה.

(יח) תנאי לקבלת טופס 4 ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע מעגלי התנועה בצומת רחובות העסקן ובן דור ובצומת הרחובות בית"ר ובן דור.

(יט) ראה סעיף 11 (ו) לעיל.

(כ) ראה סעיפים 20 ו-21 להלן.

### 16. שלבי ביצוע

- (א) כל שלב בתכנית יתוכנן וייבנה כמכלול שלם לרבות פיתוח הסביבה והמעברים הציבוריים הסמוכים לו, במסגרת הוצאת היתרי בניה.
- (ב) תנאי לקבלת היתר תבנית בנין המגורים השני יהיה תחילת בניית המבנה לשירותי תיירות.

### 17. חניה

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, ובהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) מקומות החניה הנדרשים לבנייני המגורים שבתכנית יבוצעו במלואם כחניה תת-קרקעית בתחום כל אחד ממגרשי הבניה למגורים, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ז) לעיל.
- (ג) מקומות החניה לרכב פרטי ושטחי הפריקה והטעינה הנדרשים עבור כל אחד מבתי המלון שבתכנית יבוצעו במלואם כחניה תת-קרקעית, בתחום כל אחד ממגרשי הבניה למלונאות.
- מקומות החניה לאוטובוסים ולמשאיות הנדרשים עבור בתי המלון שבתכנית יבוצעו במלואם כחניה תת-קרקעית בתחום מגרש חדש מס' 3 שבתכנית. תכנון החניות כאמור ודרכי הגישה אליהן יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף למפורט בסעיפים 10 (ו) 10 (ז) לעיל.
- (ד) מקומות החניה לרכב פרטי, הנדרשים עבור מרכז המבקרים שבתחום מגרש חדש מס' 3 יבוצעו במלואם כחניה תת-קרקעית בתחום המגרש דרך הגישה למקומות חניה לה תהא מתחום מגרשים חדשים מס' 2 ו-6.
- תכנון החניה ודרכי הגישה אליה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף למפורט בסעיפים 10 (ו) ו-11 (ז) לעיל.
- (ה) תכנון וביצוע כל החניות ודרכי הגישה אליהן, שבתכנית יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 14 (א), 14 (ב), 14 (ה), 14 (ט) 1 לעיל.

### 18. בנין גדר מדרגות להריסה

המבנים, הגדרות והמדרגות 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 העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

### 19. עצים לשימור ועקירה

העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

### 20. 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) תכנון וביצוע הדרכים שבתכנית יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 14 (א) ו-14 (ב) לעיל.
- (ד) לא תותר רחבה להורדה/העלאת נוסעים בחזית רח' העסקן בתחום מגרש חדש מס' 1, אלא בחלקו הדרומי של מגרש זה, כמפורט בנספח מס' 2.

## 21. הפקעה

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו על-פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 22. ביצוע תכנית לצורכי רישום

- (א) התוכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור.
- (ג) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.
- (ד) מיד עם אישורה של תוכנית מס' 9028 זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- (ה) במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

## 23. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין

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

## 24. תחנת שנאים

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים לתחנות טרנספורמציה כמאושר בתוכנית מס' במ/ 4748 ב'.
- (ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- (ג) ראה סעיף 14 (י) לעיל.

## 25. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

## 26. קולטי שמש על הגג

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 27. 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.

## 28. תשתית

מגישי התוכנית 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**29. חברת אחזקה**

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התוכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התוכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התוכנית, לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התוכנית. חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

**חתימת בעלי הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים  
טל' 02-531888

**חתימת מגישי התכנית**

קיבוץ רמת רחל  
ד.ג. צפון יהודה 90800  
טל' 02 - 6702971

**חתימת המתכנן**

זאב שיינברג, אדריכל  
שמאי 5, ירושלים 94631  
טל' 02 - 6245220

11-01-2009

תאריך:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שזו תהיה כפופה לאישור ושירות התכנון המוסמכת.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח הנוכחית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות נשטח הודין ו/או כל דשות 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 בהחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

2009-03-03

*Handwritten signature and notes in the stamp area.*

*Handwritten signature below the stamp.*

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4028  
תועדה מסויימת החליתית לאשר את התכנית  
מס' 15.100 מס' 1008  
מינהל תכנון יו"ר חתימה