



מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מספר 6576
 שינוי לתוכנית המתאר ירושלים מס' 62
 שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 3958
 שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 4112
 שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 4573
 שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 3235

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6576 שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 3958, ושינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 4112 ושינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 4573 ושינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 3235, ושינוי לתוכנית המתאר ירושלים מס' 62. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת:
 1. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 2. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2,500 במצב מאושר ובק.מ. 1:1,250 במצב מוצע. (להלן: התשריט).
 3. גליונות של תכניות בינוי ופיתוח מנחים כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) גליון אחד של תכנית תנועה ודרכים מנחה הערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: נספח מס' 3).
 4. חוברת אחת של מסמך אקוסטי מנחה שהוכן ע"י חברת "אשל" (להלן: נספח מס' 4). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
 כ- 432 דונם.
5. מקום התכנית:
 ירושלים, שכונת רמות 01, שטח שבין רח' טרומן לכביש הגבעה הצרפתית. גוש 30616 חלקות: 20 (חלק), 22 (חלק), 24 (חלק), 26 (חלק), 27 (חלק), 28 (חלק), 29 (חלק), 30 (חלק), 31 (חלק), 33 (חלק), 34 (חלק), 36 (חלק), 62 (חלק), 37, 38, 41, 42, 45, 47, 49, 50, 51.
 A (דרך), B (דרך), C (דרך), E (דרך), F (דרך), G (דרך), H (דרך).
 גוש 30617 חלקות: 82 (חלק), 88, 94 (חלק), 95, 113 (חלק).
 גוש 30718 חלקות: 56 (חלק). גוש 30719 חלקות 48, 52 (חלק), 61, 62.
 גוש 30723 חלקות: 10 (חלק). גוש 30733 חלקות: 3 (חלק). ושטח לא מוסדר מדרום להן.
 שטח בין קואורדינטות אורך 219100 ל - 220150 לבין קואורדינטות רוחב 635100 ל - 636200. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 - א. קביעת יעודי קרקע ושינוי יעודי קרקע מאושרים כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח משטח כלל עירוני לפיתוח לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח למרכז ספורט, לשטח לבנין ציבורי ולשטח פתוח ציבורי, לאזור מסחרי ולדרך.
 2. שינוי יעוד שטח משטח כלל עירוני למוסד לשטח למרכז ספורט.
 3. שינוי יעוד שטח משטח כלל עירוני לגינון ונטיעות בלבד לאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מגורים משולב, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח פתוח ציבורי, לדרך, לשטח למוסד ולשטח לבניני ציבור.
 4. שינוי יעוד שטח משטח לספורט, לדרך ולשטח פתוח ציבורי.

5. שינוי יעוד שטח מדרך ציבורית לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבניני ציבור ולשטח למתקנים הנדסיים.
6. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד, לדרך, לאזור מסחרי, לשטח למתקנים הנדסיים ולשטח לבניני ציבור.
7. שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח למרכז ספורט, לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך.
8. יעוד שטח לשטח נוף פתוח.

- ב. קביעת בינוי להקמת בניני מגורים חדשים בשטח התכנית, בהתאם לנספחים.
- ג. קביעת הוראות בינוי להקמת בניני המגורים כאמור, לרבות מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, גובה בניה מרבי, מס' יחידות הדירור וכדומה.
- ד. קביעת שטחים לבניני ציבור ושימושים.
- ה. קביעת מתחמי בינוי לתכנון מפורט.
- ו. קביעת בינוי להקמת מרכז ספורט בשטח התכנית, בהתאם לנספח בינוי.
- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית, לרבות בשטחים הפתוחים הציבוריים ובדרכים.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית ושלבים לביצועם.
- ט. קביעת תנאים לאיכלוס.
- י. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים בשטח התכנית.
- יא. התווית דרכים ציבוריות חדשות, ביטול דרכים קיימות או מאושרות וקביעת שטחי מעברים להולכי רגל.
- יב. קביעת מיקום בלתי מחייב להקמת קירות אקוסטיים והוראות להקמתם.
- יג. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים מס' 62, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מספר 3958, 4112, 4573, 3235, וההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הם אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי בכל בנין יהיו כמצויין בנספחים. גובה המבנים ייקבע כהוראה מחייבת וכל סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת. פרט לסטייה של 1 מ' בגובה המבנה.
 - ב. בתחום מגרשי המגורים יינתנו זיקות הנאה למעבר אשר יקבעו בתכנית הפיתוח שתוכן לעת מתן היתרי הבניה.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקות ההנאה הנזכרות לעיל בלשכת רישום המקרקעין.
 - ד. שטחי הבניה המרביים ומס' יחידות הדירור בכל מתחם יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' קומות מרבי	מס' יח'ד	מס' יח'ד	בניין	סה"כ	שטח בנייה מרביים במגוש		שטח בנייה במ"ד	מגוש	מתחם
					שטח שירות	שטח עיקרי			
8	16	8700	1-N	8700	2320	6380	מעל 0.00	1	א'
8	16	3600	2-N	3600	960	2640	מתחת 0.00		
7	14		3-N						
6	12	1200	4-N	1200	*1200		חניה לבניינים: 6-א,5-א,4-א		
6	12		5-N						
6	12		6-N						
	82	13,500		13,500	4480	9020	סה"כ		
8	16	9000	7-N	9000	2400	6600	מעל 0.00	2	
8	16	3600	8-N	3600	960	2640	מתחת 0.00		
8	16		9-N						
6	12	1200	10-N	1200	*1200		חניה לבניינים: 12-א,11-א,10-א		
6	12		11-N						
6	12		12-N						
	84	13,800		13,800	4560	9240	סה"כ		
	166	27,300		27,300	9040	18,260			סה"כ מתחם א'
8	16	7200	1-ב	7200	1920	5280	מעל 0.00	3	ב'
8	16	2400	2-ב	2400	640	1760	מתחת 0.00		
8	16		3-ב						
8	16		4-ב						
	64	9600		9600	2560	7040	סה"כ		
8	16	6000	5-ב	6000	1600	4400	מעל 0.00	8	
8	16	3600	6-ב	3600	960	2640	מתחת 0.00		
8	16		7-ב						
8	16		8-ב						
	64	9600		9600	2560	7040	סה"כ		
	128	19,200		19,200	5120	14,080			סה"כ מתחם ב'
8	16	7200	1-ג	7200	1920	5280	מעל 0.00	7	ג'
8	16	2400	2-ג	2400	640	1760	מתחת 0.00		
8	16		3-ג						
8	16		4-ג						

מס' קומות מרבי	מס' יחיד	מס' בנין	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח בנייה מרביים במגרש במ"ר	מגושי	מתחם
	64		9,600	2,560	7,040	7,040		סה"כ
8	64		9,600	2,560	7,040	7,040	41	סה"כ מתחם ג'
	16	1-ד	7200	1920	5280	5280		ד'
8	16	2-ד						מתחת 0.00
8	16	3-ד	1350	*1350				מתחת 0.00
	48		8,550	3,270	5,280	5,280		סה"כ
8	16	4-ד	9680	2560	7120	7120	42	מתחת 0.00
8	16	5-ד						מתחת 0.00
8	16	6-ד	1800	*1800				חניה
8	16	7-ד						
	64		11,480	4,360	7,120	7,120		סה"כ
8	16	8-ד	9680	2560	7120	7120	43	מתחת 0.00
8	16	9-ד						מתחת 0.00
8	16	10-ד	1800	*1800				חניה
8	16	11-ד						
	64		11,480	4,360	7,120	7,120		סה"כ
	176		31,510	11,990	19,520	19,520		סה"כ מתחם ד'
4	24	1-ה	3600	960	2640	2640	51	ה'
								מתחת 0.00
			600	*600				חניה
	24		4,200	1,560	2,640	2,640		סה"כ
6	12	2-ה	6000	1600	4400	4400	52	מתחת 0.00
8	16	3-ה	2400	640	1760	1760		מתחת 0.00
6	12	4-ה	600	*600				חניה
8	16	5-ה						
	56		9,000	2,840	6,160	6,160		סה"כ
6	12	6-ה	6000	1600	4400	4400	53	מתחת 0.00
8	16	7-ה	2400	640	1760	1760		מתחת 0.00
6	12	8-ה	600	*600				חניה
8	16	9-ה						

מס' קומות מרבי	מס' יח' ד	מס' יח' ד	בניין	סה"כ	2840	6160	סה"כ	סה"כ מתחם ה'
	56	9000		2840	6160	סה"כ		
	136	22,200		7240	14,960	מגרש		סה"כ מתחם ה'
						שטח בנייה מרביים במ"ר		מתחם
						שטח עיקרי		
8	16	7200	1-1	1920	5280	שטח שירות		
8	16	2400	2-1	640	1760		ר'	
8	16	9600	3-1	2560	7040			
8	16		4-1					
	64	9600		2560	7040			סה"כ מתחם ו'
	734	119,410		38,510	80,900			סה"כ כולל:

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים התשל"ב - 1992).
* שטחי החניה המצויינים בטבלה מתייחסים לחניות תת קרקעיות בתוך הבניין. יתר החניות הן עליות בתחום המגרש לפי התקן שייקבע לעת מתן היתר בניה.

1. קווי הבניין המרביים להקמת בניני המגורים יקבעו לעת מתן היתר הבניה.
2. קווי הבניין במגרש חדש לא יפחתו מ- 5 מ', כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
3. בניני המגורים יבנו, ככל שניתן, בדירוג כמפורט בנוספים.
4. חותר העברה של עד 15% ממספר יח"ד ממגרש אחד למגרש שני באותו מתחם.
5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
6. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.

- ד. **תנאים למתן היתר בניה במגרשי המגורים:**
1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 לפי מתחמים, ותכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 לכל המתחמים יחד.
 2. תנאי להיתר בניה ראשון לכל מתחם יהא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
 3. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר נוהלי פינוי שפכי עפר משטח התכנית לאתר שפיכה מוסכם על עיריית ירושלים.
 4. תנאי למתן היתר חפירה הוא הגשת תיאום עם רשות העתיקות.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
 - * קביעת מיקום ותכנון הידרנטים עירוניים.
 - * תכנון מס' היציאות בבנינים ומיקומם.
 - * קביעת דרישות בטיחות נוספות.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת נספח אקוסטי.
 7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד ממתחמי הבנייה המוגדרים בתכנית הוא תכנון מפורט של מערכת הדרכים הנדרשת לאכלוס המתחם הנבנה בלבד ואישור הסדרי התנועה על-ידי רשות התמרור המוסמכת.
 8. תנאי למתן היתר בניה למתחמים ג' ו - ו' בתחום הרצועה של 20 מ' מציר קו המתח העליון יהא העתקת הקו בפועל, כפי שיאושר בתכנית נפרדת.
 9. תנאי למתן היתר בניה למגרש 1 במתחם א' ולמגרש 8 במתחם ב' הינו השארת קו המתח הגבוה במקומו תוך שמירה על המרחקים הנדרשים (5 מ' בין התייל הקיצוני לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה) או העתקתו/ הטמנתו באדמה בהתאם לדרישות חח"י ובתאום עימם.
 10. גובה מפלס הגג של המבנים במתחמים א ו-ד לא יעלה על גובה מפלס ה-0.00 בהיתר הבניה של מבני המגורים הקיימים מעבר לרחוב טרומן. הוראה זו תתייחס לכל מבנה קיים בנפרד, כך שמגבלת הגובה תחול מול כל מבנה קיים ובתחום נוסף של 15 מ' מכל צד של המבנה הקיים.
 11. גגות המבנים יטופלו בהיתרי הבניה כחזית חמישית.
 12. תנאים להיתר בניה בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן.
 13. תנאים להיתר בניה בכפוף לסעיף 28 להלן.

תנאים לטופס אכלוס:

14. תנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע קירות אקוסטיים במחלף כבישים 4 ו-9, בהתאם לנספח מס' 4 שהוכן ע"י חברת "אשל". במידה וישנם שינויים לנספח יש לקבל אישור מהמשרד לאיכות הסביבה לביצוע שינויים אלו.
15. תנאי למתן טופס 4 במתחם ספציפי הינו ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והתמרור הנדרשים לאכלוס המתחם הנבנה, כאמור בסעיף 7/ח/9 לעיל.
16. תנאים לטופס אכלוס בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן.
17. תנאים לטופס אכלוס בכפוף לסעיף 28 להלן.
18. תנאי להיתר אכלוס יהיה רישום הערה לעניין זיקת ההנאה לרכב במרשם המקרקעין.

שטח לבניני ציבור:

10. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.
- (א) הגובה מירבי של בנין לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי.
 - (ב) קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (ג) השימושים ושטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מספר מגרש	השימוש	שטח מגרש חדש (במ"ר)	שטחי בניה מירביים (במ"ר) שטח עיקרי שטח שירות סה"כ
9	גן ילדים	1,614	550
16	בית ספר וגן ילדים	7,092	2,500
17	גן ילדים או מעון יום ובית כנסת	1,023	600
18	תנועת נוער	1,015	600
19	בית כנסת ומקוה	618	800

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים התשנ"ב - 1992).

- (ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
 (ה) תנאים להיתר בניה בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן.

11. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי.

- (א) בשטח זה יש לייעד חדר תקשורת בתיאום עם חברת בזק.
 (ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח המגרש (במ"ר)	שטחי בניה מירביים (במ"ר) שטח עיקרי שטחי שירות סה"כ
13	1174	680 20 700

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים התשנ"ב - 1992).

- (ג) הגובה מירבי של הבנין לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי.
 (ד) קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
 (ו) תנאים להיתר בניה בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן.

12. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
 (א) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח המגרש (במ"ר)	שטחי בניה מירביים (במ"ר) שטח עיקרי שטחי שירות סה"כ
10	4,672	2,700 ---- 2,700

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים התשנ"ב - 1992).

- (ב) הגובה מירבי של הבנין לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי.
 (ג) קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 (ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
 (ה) תנאים להיתר בניה בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן.

13. **שטח ציבורי פתוח:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) יותרו בשטח זה ביצוע גינון ונטיעות, הקמת קירות תמך/ גדרות והתקנת מערכות תשתית עילית ו/או תת- קרקעיות וכן התקנת ריהוט גן לרבות ספסלים, תאורה, מעקות בטיחות, מתקני משחקים וכדומה.
- (ב) פיתוח שטח פתוח ציבורי יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9/12 ו 17/1 להלן.
- (ג) בתיאום עם מחלקת הגנים בעיריית ירושלים יתוכנן ויבנה מחסן לעובדי מחלקת הגנות בגודל של עד 30 מ"ר.
- (ד) רוחבן של מזדרכות מרוצפות לא יפחת מ- 2 מטר עם צמד ספסלים לכל 100 מטר אורך ועצים בוגרים (בגובה 3 מ' וגזע 3.5") לאורך המדרכה, כולל מערכות השקיה ממוחשבות.

14. **שטח נוף פתוח:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח נוף פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- יתרו בשטח זה ביצוע גינון ונטיעות, שבילים, הקמת קירות תמך, מתקני משחק והתקנת מערכות תשתית עילית ו/או תת-קרקעיות.

15. **שטח למרכז ספורט:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח למרכז ספורט וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) השימושים המותרים בשטח למרכז ספורט יהיו מבנים, מתקנים ומגרשים הכוללים, בין השאר:
1. אולם ספורט רב-תכליתי ואולמות ספורט שונים.
 2. בריכת שחיה מקורה ובריכות שחיה פתוחות עם אפשרות קירוי.
 3. מלתחות ושירותים נלווים.
 4. אולם תרבות רב-תכליתי.
 5. חדרי חוגים.
 6. קפיטריה ומסעדה.
 7. חדרי הסקה ומיזוג, מקלטים, מחסני תחזוקה וכדומה.
 8. מגרשי ספורט פתוחים לטניס, לכדורסל וכדומה.
 9. אמפיתיאטרון פתוח.
 10. שטח למשחקי מים.
 11. שטח לנופש פעיל.
 12. משטחי דשא, גינון, נטיעות וכדומה.
 13. חניות תת-קרקעיות

(ב) שטחי הבניה המירביים המותרים יהיו כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שטח המגרש (במ"ר)	שטחי בניה מירביים (במ"ר)
12	42,545	8,000
		סה"כ 8,000

- הערות לטבלה:
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים התשנ"ב - 1992).
- * לא כולל שטחי מקלט תקני תת-קרקעי וחניה תת-קרקעית.
- (ג) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- קירות התמך יבנו מאבן לקט.
- (ד) מערכת החימום וההסקה של המתקנים ומבני מרכז הספורט תופעל בסולר בהתאם לחוק העזר העירוני.
- (ה) לא תותר תאורה באמפיתיאטרון.
- (ו) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים ושינויים בפיתוח השטח ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת גובה הבניה.

- (ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
 - תכנית פיתוח, גיזון, נטיעות, חניות וכבישי גישה.
 - פתרונות לתיפעול האמפיתיאטרון למניעת רעש למגורים הסמוכים.
 - פירוט מערכות חימום וקירור לרבות מערכת חימום הבריכות.
 - איתור שטח למיכלי הכלורניציה של הבריכות.
 2. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בגין פינוי פסולת עפר.
 3. תיאום עם שירותי הכבאות.
 4. ביצוע העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
 5. תנאים להיתר בניה בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן.

16. שטח למתקנים הנדסיים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים למתקנים הנדסיים וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
 תותר בשטחים אלו הקמת מתקנים ותחנות שנאים של חברת החשמל.

17. תנאים למתן היתרי בניה, תנאים לטופס אכלוס ושלבים לביצוע התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון או חפירה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם פיתוח שיחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין עיריית ירושלים הכולל גם התייחסות לאגרות מים וביוב.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי היתר הפיתוח ועל חשבונם או כפי שיקבע בהסכם הפיתוח כאמור בסעיף 17.1 לעיל. התכנון המפורט כאמור, יוגש בק"מ 1:100 ויכלול בין היתר, את הפרטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תמך/גדרות, ריצוף, פרטי צמחיה וגיזון, פרטי ריהוט גן ומתקני משחקים, תכנית תאורה, שבילים, תכנית השקיה ממוחשבת ותת קרקעית וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת חוות דעת סביבתית, הכוללת נספח אקוסטי.
4. תנאי להוצאת היתר בניה למתרסי הרעש לאורך הדרכים- אישור תכנית אדריכלית נופית משולבת למתרסי הרעש ולשטחים הצמודים אליהם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תכנון מפורט של מערכת הדרכים ואישור התכנית אל מול הרשויות המתאימות ואישור הסדרי התנועה כמוצג בנספח התנועה
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המוסמכות.
7. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר נוהלי פינוי שפכי עפר משטח התכנית לאתר שפיכה מוסכם על עיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה למגרש מספר 16 הינו תמיכת הכביש מעל המגרש ע"י ועל חשבון יזמי התוכנית.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

תנאים לטופס אכלוס:

10. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת הסביבתית, כולל, אם תהיינה, דרישות אקוסטיות כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה בשטח ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה. ראה סעיף 20 להלן.
11. תנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע קירות אקוסטיים במחלף כבישים 4 ו-9, בהתאם לנספח מס' 4 שהוכן ע"י חברת "אשל". במידה וישנם שינויים לנספח יש לקבל אישור מהמשרד לאיכות הסביבה לביצוע שינויים אלו.
12. תנאי לקבלת טופס 4 הוא השלמת הסדרי התנועה ברחוב טרומן בהתאם לנספח התנועה והשלמת מערכת הדרכים הנדרשת לאכלוס המתחם הנבנה בלבד.

18. **חניה פרטית:**
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ב) מספר מקומות החניה יקבע ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת היתר בניה.
- (ג) כל החניות יהיו בתחומי המגרשים בלבד.
- (ד) ביצוע ואחזקת כבישי הגישה והחניות שבתחום המגרשים יהיה על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרש.

19. **דרכים:**
- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה או הרחבת דרך.
- ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- ה. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וירוק לסירוגין הוא שטח לעיצוב דרך.
- ו. צומת המזרחי של רחוב טרומן וכביש מספר 1 החדש יהיה בפניות ימניות בלבד.
- ז. אין גישה למגרש מגורים מספר 4 מרחוב טרומן.
- ח. לא תותר הקמה של מתקני תשתית עד למרחק של 80 מ' מציר הדרך האזורית. בשטח זה תותר הקמה של מתקני תשתית.

20. **קיר אקוסטי**
- (א) התוואים המסומנים בתשריט בקו בצבע ירוק כהה הם תוואים להקמת קיר אקוסטי.
- (ב) התוואים המסומנים הינם מנחים בלבד. התוואי הסופי יקבע בהתאם למסקנות הד"ר האקוסטי. ראה סעיף ג' להלן.
- (ג) תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו הכנת נספח אקוסטי לבדיקת הרעש הצפוי מהכבישים והמחלפים סביבות התכנית. הנספח האקוסטי יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- (ד) בנספח האקוסטי יפורטו מפלסי הרעש החזויים מחוץ לחזיתות המבנים שבתכנית והאמצעים האקוסטיים שיש לנקוט במסגרת התכנית, כדי לעמוד בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, במידה וידרשו.
- (ה) המלצות הנספח האקוסטי יוטמעו בכל היתר בניה לכל בניין שבו מפלס הרעש החזוי, ללא אמצעים אקוסטיים, חורג מהקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה.
- (ו) תנאי לאיכלוס כל בניין שבו מפלס הרעש החזוי חורג מהקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, במצב ללא אמצעים אקוסטיים, יהיה ביצוע האמצעים האקוסטיים הנדרשים.

21. **הפקעה:**
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על-ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

22. **ביצוע התכנית לצורכי רישום:**
- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית 6576 ז, תוכן ע"י מגישי התוכנית, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלשה חדשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור י"ר הועדה המקומית.

- (ד) במידה ולא תוגש הת.צ.ר תוך שלשה חדשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
23. **רישום החלוקה בפנקסי המקרעין:**
אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.
24. **תחנת שנאים:**
(א) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
(ב) בכל אחד מהמגרשים שבתכנית תותר הקמת חדרי שנאים, בתיאום עם חברת החשמל.
25. **אנטנות טלויזיה ורדיו:**
בכל בנין או קבוצת בנינים 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 שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני 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. **שלבי ביצוע:**
(א) בשלב הראשון של התכנית תותר בניה של עד 400 יחידות דיור.
(ב) תנאי לקבלת היתר בניה לביצוע שלב ב' התחלת ביצוע מרכז ספורט שיכלול לפחות בריכת שחיה ומתקנים נלווים לבריכה.
(ג) תנאי לטופס 4 בשלב ב' השלמת ביצוע מרכז ספורט, שיכלול לפחות בריכת שחיה ומתקנים נלווים לבריכה.
29. **תשתית:**
מגישי הבקשה להיתר הבניה במגרשי המגורים 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 המגרשים ובסמוך להם, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי הבקשה להיתר במגרשי המגורים יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 וכי"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
30. **תוקף התכנית:**
תוקפה של תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה. לאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה התכנית, יבוטלו כל הזכויות שלא מוצו בפועל.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים כניה. ואין תתימנתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכות. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם נגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפיכתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכוה אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י -- מחוז ירושלים

16-03-2009

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 רחוב יפו 216
 ירושלים
 טלפון: 02-5392777

עיריית ירושלים
 ככר ספרא 1
 ירושלים
 טלפון: 02-6296666

חתימת יזם התכנית ומגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
 רחוב יפו 216
 ירושלים
 טלפון: 02-5392777

הרשות לפיתוח ירושלים

הרשות לפיתוח ירושלים
 ככר ספרא 2
 ירושלים
 טלפון: 02-6250391

חתימת המתכנן:



לו גלרט אדריכלים
 ת.ד. 53066 ירושלים 91530
 טלפון: 02-6258668

תאריך: 11.02.2009

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6576
 הועדה הרלוונטית החליטה לאשר את התוכנית
 22.02.09 3d.08
 מינהל תכנון