

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5919.שינוי מס' 16/99 לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4082.ושינוי מס' 1/99 לתכניות מס' 2312 ו-2312א'.ושינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4501(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5919, שינוי מס' 16 / 99 לתכנית המתאר

המקומית לירושלים, שינוי מס' 1 / 99 לתכניות מס' 2312, 2312א', שינוי 1/99 לתכנית מס' 4082 ושינוי 1/99 לתכנית מס' 4501. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון

אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1), גליון אחד של נספח נופי לשטחים הציבוריים הפתוחים, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2), וגליון אחד של נספח תחבורה הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 3).

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

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

4. שטח התכנית: כ- 48.341 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, קריית צאנו, שטח ממזרח לרח' עזרת תורה. שטח הידוע כשטח

"מלון תמיר" ושטח שממערב ומדרום לו.

גוש 30240.

חלקות: 62, 63.

חלקי חלקות: 11, 12, 50, 52, 74, 78.

שטח בין קואורדינטות אורך 219950 - 220250

ובין קואורדינטות רוחב 634100 - 633800.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח משטח למלונאות ונופש לשטח משולב למלונאות ומוסד, לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 2 מיוחד, ולדרך.
 2. שינוי ייעוד שטח משטח לשמורת טבע (כהגדרתה בתכנית המתאר לירושלים), לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבנין ציבורי, לשטח לפיתוח משולב מוסד ושטח פתוח ציבורי, ולדרך.
 3. שנוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי, לשטח לפיתוח משולב מוסד ושטח פתוח ציבורי, ולדרך.
- (ב) קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 לדיר מוגן ו/או מלונאות ו/או משרדים ומסחר.
- (ג) קביעת בנוי לתוספות בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת קומה עד 3 קומות מעל הבנין הקיים בשטח, לשימוש דיור מוגן, כמפורט בנספח בנוי.
 2. קביעת בנוי לתוספת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1, בן 14 קומות כולל קומת הלובי מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות, לשימוש מלונאות ו/או משרדים ומסחר, בהתאם לנספח הבנוי.
- (ד) קביעת בנוי להקמת בנין מגורים חדש, בן 5 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות. בתחום מגרש חדש מס' 2, בהתאם לנספח הבנוי.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה, כאמור.
- (ו) קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור וביטול קווי בנין מאושרים בשטח.
- (ז) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי במגרשים המיועדים לבניה בתכנית.
- (ח) קביעת מס' היחידות המלונאיות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעת מס' יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש חדש מס' 2.
- (ט) קביעת שטח לבניני ציבור והוראות בנוי בתחומי, לרבות שימושים מותרים, שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, קווי בנין מירביים וכדומה.
- (י) קביעת הוראות בגין הפרשת שטח לצרכי ציבור בתחום הבניה המתוכננת במגרש חדש מס' 1.
- (יא) התווית דרכים ציבוריות חדשות.
- (יב) קביעת שטח משולב למבנה ציבור ולשטח פתוח ציבורי, ותנאים לאופן פיתוחו.
- (יג) קביעת שטח עם זיקת הנאה לבעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1, בתחום מגרש מס' 2 במפלס החניון והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.
- (יד) קביעת הוראות בנוי ופיתוח בשטח התכנית, לרבות בשטחי הדרכים, בשטחים הפתוחים הציבוריים.

- (טו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח, ושלבם לביצוע הבניה.
 (טז) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
 (יז) אחוד וחלוקה חדשה בחסכמה.

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' 2312 ו-2312א' וההוראות שבתכנית מס' 5919 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי החוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה 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. שטח משולב למלונאות ולמוסד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום וצהוב לסירוגין הוא שטח משולב למלונאות ולמוסד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2312 ו-2312א', לגבי שטח למלונאות, למעט ההוראות העומדות בסתירה לחוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם למפורט להלן ובהתאם למפורט בנספח מס' 1:

1. תותר תוספת של קומה עד שלוש קומות, מעל הבנין הקיים בשטח, לשימוש דיור מוגן (להלן: בנין ג').
2. תותר הקמת בנין חדש בתחום מגרש חדש מס' 1 לשימוש מלונאות ו/או דיור מוגן, ו/או משרדים כמפורט בנספח מס' 1. (להלן: בנין א').

(ב) קווי הבניין המירביים לתוספות כאמור יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קו הבניין מעל פני הקרקע יהיה אחיד ומחייב ומרפסות הבניין לא יחרגו מקונטור הבינוי. בנוסף, לא יותרו מרפסות זיזיות לבניין. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון X מבוטלים בזאת.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

1. בנין הדיור המוגן (בנין ג') :

סה"כ (במ"ר)	שטח הבניין הקיים (במ"ר)	שטחי הבניה לתוספות הבניה (במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה- 0.00
		סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים	
15524	5928	9596	802	8794	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
8755	8539	216	110	106	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
24279	14467	9812	912	8900	סה"כ

2. בנין המלונאות ו/או דיור המוגן (בנין א') :

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
11190	905	10285	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
2754	2754	---	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
13944	3659	10285	סה"כ

הערות לטבלאות:

1. בשטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
2. לעת מתן היתר בניה, יותר במגרש 1, באישור הועדה המקומית, ניווד של שטחים בין בניינים א' ו-ג' בתוך תחום קווי הבניין ובמסגרת הגבהים המאושרים.

(ד) מסי הקומות המירבי לבנין הדיור המוגן (בנין ג') לא יעלה על 5 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות. הגובה המרבי המותר לבניה יהיה $+757.90$ מ' מעל גובה זה יותר מעקה תקני בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' וקומה טכנית מצומצמת עבור יציאת חדרי מדרגות ומעליות לגג הבניין בגובה מרבי של $+761.20$ מ' כמפורט בנספח 1.

מסי הקומות המירבי לבנין המלונאות (בנין א') לא יעלה על 14 קומות כולל קומת הלובי מעל 2 קומות תת קרקעיות.

גובה הבניה המירבי יהא 786.2 מ' , מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית בגובה מינימאלי נדרש.

תותר סטייה של ± 1.0 מ' במפלסי הפיתוח והבינוי המפורטים בנספח, לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה בגובה בינוי מירבי כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחידות הדיור בבנין הדיור המוגן (בנין ג') יקבע לעת מתן היתר הבניה ובלבד שיסופקו מקומות החניה בהתאם לדרישות תקן החניה, הנהוג באותה עת ובלבד שמס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 240 (קיים + חדש).

(ו) בבנין המוצע למלונאות ומסומן בנין א' בנספח, קו הבניין מעל פני הקרקע יהא אחיד ומחייב ומרפסות הבניין לא יחרגו מקונטור הבינוי. לא יותרו מרפסות זיזיות, הכל על פי המסומן בנספח מס' 1.

(ז) תכנית הבינוי של הבניין המיועד למלונאות (בנין א') יהא כמצוין בנספח מס' 1. לא תתאפשר הגדלת התכנית.

(ח) זופרשו לצרכי ציבור כ-250 מ"ר מבונים בבנין המלונאות (בנין א') במפלס הכניסה למטרת שירותי קהילה, רווחה וחברה לתושבי השכונה, ולשימוש שייקבע בתיאום עם מח' מדיניות התכנון בעיריית ירושלים. לשטח זה תתוכנן כניסה נפרדת עם נגישות לבעלי מוגבלויות.

(ט) בבנין המלונאות (בנין א') יוקם חניון תת קרקעי במפלסים 3.20- עד 7.60- כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף 14 להלן.

(י) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(יא) לא תותר כל גישה רגלית מכביש גולדה מאיר לשטח מגרש חדש מס' 1 ויובטח זאת בפיתוח השטח, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1 וכמפורט בנספח מס' 1.

(יב) הוראות בדבר פיתוח השטחים שבתחום התכנית, ביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית ואחזקת השטחים שבתכנית לרבות שטחי הדרכים הציבוריות והשטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יהיו בהתאם להסכם שיחתם בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים עד מתן תוקף לתכנית זו (להלן: ההסכם) ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית מס' 5919 זו.

(יג) תנאים למתן היתר בניה בשטח ותנאים למתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהי:

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניינים שבתחום התכנית עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

3. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

4. תנאי למתן היתר בניה באשון בשטח התכנית, הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט תנוחת הדרכים, הטיפול הנופי לאורכם, מקומות החניה הציבוריים לאורכם, משקים תת קרקעיים, חתכי אורך וחתכי רוחב, כתבי כמויות וכד' הכל כדרישת עיריית ירושלים ובכפוף להסכם שנחתם, כאמור.

ביצוע בפועל של כל הדרכים שבתחום התכנית בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון שיינתן בשטח, כמפורט בסעיף (יד) להלן, ובהתאם להנחיית עיריית ירושלים ובפיקוחה ובכפוף להסכם שנחתם כאמור. מודגש בזאת כי לא יינתן כל היתר בנייה נוסף מעבר להיתר הבניה לשלב הביצוע הראשון של הבניה, כאמור בסעיף (יד) להלן, אלא לאחר השלמת ביצוע כל הדרכים שבתחום התכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים ואישורה.

5. במידה ותידרש הרחבת שטח הסובה להורדת תלמידים, (במגרש המסומן VIII בתשריט) תבוצע ההרחבה על חשבון השב"צ בלבד (מגרש המסומן I בתשריט) ולא על חשבון השב"פ (המסומן III בתשריט). תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד התחבורה בעניין זה.

6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית, לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, שטחי הדרכים, לאישור המח' לשיפור פני העיר ומח' הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, את האלמנטים הבאים: פירוט גינון ונטיעות, מגרשי משחקים שונים לקבוצות גיל שונות, תכנון שבילים ומסלולי אופניים, ספסלים וריחוט גן ורחוב, תאורה, מערכות השקיה, גישות לנכים, מסעדי יד, גדרות, מתקני שתייה, תאורה, ריצוף אספלט, סככות צל, מפלסי בינוי ופיתוח, טרסות, מסלעות, מתקני גז, גישות לכלי רכב שירות. למערכות שבאחריות מח' הביוב המים והניקוז וכדומה, הכל במידה שיידרש ע"י המח' לשיפור פני העיר ומח' הביוב ובכפוף לכתב ההתחייבות (להלן: ההסכם), כאמור.

ביצוע בפועל של כל הפיתוח בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים והדרכים שבתחום התכנית, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון שינתן בשטח התכנית, כמפורט בסעיף (יד) להלן. ויבוצעו בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובכפוף לכתב ההתחייבות (להלן: ההסכם), כאמור.

מודגש בזאת כי לא יינתן היתר בניה נוסף, מעבר להיתר הבניה לשלב הביצוע הראשון של הבניה, כאמור בסעיף (יד) להלן, אלא לאחר השלמת ביצוע כל הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים ובתחום הדרכים, להנחת דעת עיריית ירושלים ובאישורה.

7. לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, כאמור, אלא לאחר ביצוע תכנון מפורט של מערכת הביוב הציבורית ושל מאסף הביוב המתוכננים בשטחים הציבוריים שבתחום התכנית, ע"י חברת הגיחון ולאחר גביית תשלום ההיטלים והתשלומים הנדרשים עפ"י דין ממגישי התכנית בהוראת עיריית ירושלים, ובכפוף לכתב ההתחייבות (להלן: ההסכם).

התכנון המפורט של הביוב והניקוז בשטחים הפתוחים הציבוריים שבתחום התכנית יכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

תכנון קווי הביוב והניקוז, תכנון דרכי גישה לרכב שירות למערכות שבאחריות עיריית ירושלים, קטעי קווי ביוב שיחברו את תא הביוב העירוני עם הביוב בתחום השטחים הפרטיים, תכנון העתקת קווי ביוב ציבוריים או קווי ניקוז קיימים לתוואים חלופיים, פירוט האמצעים למניעת כיסוי ופגיעה בשוחות ובמערכות הביוב בזמן העבודה, וכדומה, הכל במידה שיידרשו ע"י מח' הביוב והניקוז העירוני ובכפוף לכתב התחייבות (להלן: ההסכם).

ביצוע התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון שיינתן בשטח (כאמור בסעיף (ג) להלן). מודגש בזאת כי לא יינתן היתר בניה לביצוע תוספות הבניה האחרות המוצעות בתכנית (המלונית ובנין המגורים) אלא לאחר השלמת ביצוע כל מערכת הביוב בתחום השטחים הציבוריים להנחת דעתה של עיריית ירושלים, ולאחר קבלת אישור בכתב על כך ממח' הביוב העירונית. תחזוקת מערכות הביוב והניקוז שבתחום השטחים הציבוריים שבתכנית תהיה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם עד למסירתן למח' הביוב והניקוז בעיריית ירושלים, ובכפוף למוסכם בכתב ההתחייבות (להלן: ההסכם).

8. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא

חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות, בדבר תכנון, ביצוע ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז העירונית והפרטית שבתחום התכנית, לרבות בשטחים הפתוחים, ובדבר הבטחת מערכות וזכויות מקרקעין הגיחון, הכל כפי שייקבע ע"י חברת הגיחון.

9. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- ציוד החניונים והקומות העיליות במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- קביעת הוראות להפעלה מבוקרת של החניונים.
- תכנון דרכי מילוט מכל נקודה בקומות חניה ובקומות עליונות.
- הכשרת דרך גישה ורחבות מילוט בכל הבנינים.
- תכנון פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים, חדרי המדרגות, מחיצות אש, דלתות אש, חדרי המעליות, הפירים.
- התקנת גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
- אישור תכנית בטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות תוך תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.

10. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה וביצוע האמור להלן:
- הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי השפעת השימושים של אולמות שמחה ומתקניו בשטח הבנין שבמגרש מס' 1 על השימושים בבנינים הסמוכים, לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 1, ועל חשבונם.
 - קבלת הנחיות מהמח' לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה ולאחריה.
 - הגשת תכנון מפורט של החניה שבתחום מגרש חדש מס' 1 לאישור המח' לאיכות הסביבה (לרבות חניה תפעולית לאוטובוסים, אזור לפינוי אשפה ולאספקה וכו').
11. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט למערכת האינסטלציה של הבנינים וחיבורה למערכת המים העירונית, לאישור מח' המים.
12. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בתחנת שנאים בשטח. ראה סעיף 20 להלן.
13. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות - צפון ירושלים שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (מיום 18.5.64, י.פ. 1091).
- תנאי למתן היתר חפירה ובניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא קבלת אישור רשות העתיקות ותיאום פרטי התכנון עימה. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר במימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות.
14. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה בתחומו לאישור המח' לתנועה בעירית ירושלים.
15. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחומו, לאישור המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעות וגינון, ריהוט גן ורחוב, תאורה, ריצוף, גדרות וקירות תמך וכדומה, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא יינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר שבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר כל הפעולות הדרושות להשלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עירית ירושלים.
16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המוסכם על העירייה.

17. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר תכנון חדר אשפה עבור דחסנית אשפה בנפת 6 ממ"ק. מיקומה ייקבע לעת מתן היתר הבניה תוך אבטחת רדיוס סיבוב עבור הרכב המפנה אשפה.

18. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב ו/או הניקוז בתוך המגרש וחיבורן למערכות הביוב והניקוז העירוניות, לאישור מח' הביוב, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט השינויים הנדרשים במפלסי הקרקע, ציון שטחים למעבר לקווי ביוב של בנינים סמוכים, במידה ויש, פירוט לפיתוח שטח המגרש באופן שלא יהיו שפכי עפר ומסלעות ולא ישתלו עצים במרחק 2.0 מ' מכל צד של קו ביוב/ניקוז, הגדרת שטחים לגישה לצורך אחזקת קווי הביוב/הניקוז, תכנון מכסי נקודות החיבור, תכנון צנרת ומובילי ביוב/ניקוז וכדומה, הכל כדרישת מח' הביוב.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפקוח עיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשלהי בשטח המגרש, אלא לאחר השלמת ביצוע התכנון המפורט כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים ובאישורה.

19. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח הוא הקמת קירות תמך לאורך דרכי הגישה ובגבולות המגרשים למניעת שפיכת עפר ודרדרת לפני התחלת הבניה בשטח.

20. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הביטחון לעניין גובה הבניה.

21. במידה ויעוד הבניין המסומן בנספח הבינוי כבניין אי ישמש למלונאות אזי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התקנים הפיזיים למלונאות עם משרד התיירות.

(יד) שלבנות ביצוע:

1. א. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 1,2 הינו הגשת תכנון מפורט לדרכים כאמור בסעיף 9 (יג)4 לעיל.

ב. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 1,2 הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השצ"פים שבתחום התכנית כאמור בסעיף 9(יג)6 לעיל.

2. תנאי למתן טופס 4 למגרשים 1 ו-2 יהא השלמת ביצוע הדרכים והשצ"פים כאמור בסעיפים 9 (יג)6,4 לעיל.

3. רק לאחר מתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לתוספות הבניה בשלב הראשון כאמור, תותר הוצאת היתר בניה להקמת בנין בית המלון החדש המוצע בתכנית, (בנין א'), ולהקמת בנין המגורים המוצע בתחום מגרש חדש מס' 2 (בנין ב').

(טו) סטייה ניכרת מהוראות התכנית:

1. לגבי הבניין המוצע למלונאות ומסומן א' בנספח הבינוי:
 - א. גובה הבניין הינו מחייב והגדלתו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
 - ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט בקו נקודה באדום ובנספח מס' 1 הם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הסמוך לו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
 - ג. לא יתאפשרו דירוגים בבנין המלונאות. הוראה זו הינה מחייבת וכל שינוי בה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
 - ד. השימושים ושטחי הבנייה של המבנה הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
2. לגבי הבניין המוצע כתוספת בנוי לדיור המוגן ומסומן ג' בנספח הבינוי:

גובה המבנה, קווי הבניין ושטחי הבנייה הם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
10. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
 - (א) תותר הקמת בנין מגורים חדש בתחום מגרש חדש מס' 2 (להלן: בנין ב') ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

(ב) הבניין יהא בן 5 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות. גובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובתשריט. הגובה המרבי המותר לבניה יהיה +759.5. מעל גובה זה יותר מעקה תיקני בגובה שלא יעלה על 1.1 מ', וקומה טכנית מצומצמת עבור יציאת חדרי מדרגות ומעליות לגג הבניין, בגובה מרבי של +762.50 מ' כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
3049	655	3704	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---	4116	4116	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
3049	4771	7820	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ד) מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 25 יחידות דיור.
- (ה) מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יינתנו בתחומי המגרש בלבד, בחניה תת קרקעית, כמפורט בנספח מס' 1.
- (ו) זיקת הנאה: השטח המסומן בתשריט בתחום מגרש חדש מס' 2 בקווים אלכסוניים ירוקים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לבעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 במפלס החניון ללא מגבלה כלשהי לצורך גישה לחניה החיצונית שבתחום מגרש חדש מס' 1. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועד חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2.
- בשטח זה יבוצעו מס' מקומות חניה, כחלק מהחניון שבתחום מגרש חדש מס' 1, וכן מעבר לכלי רכב כמפורט בנספח מס' 1.
- שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. ראה סעיפים 9 (יג) 1-8 לעיל.
 2. תנאי למתן היתר בניה בשטח המגרש הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח, לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט קירות תמך, גדרות, ריצוף, גינון ונטיעות, ריהוט גן ורחוב, תאורה תשתיות שונות וכדומה, כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.
 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פתרון החניה והגישה אליה בשטח התכנית, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. ראה סעיף 20 להלן.
 5. ראה סעיף 9(ג) 13 (עתיקות) לעיל.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות.
 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב ומח' המים בעיריית ירושלים בדבר תכנון מערכות האינסטלציה והביוב של הבנין והתחברותן למערכות העירוניות.
 8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת סביבתית לענין הצורך במיגון אקוסטי בשל הרעש שיווצר מהכבישים הגובלים והפתרונות להפחתתו, במידת הצורך. מסקנות חוות הדעת כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר שפירה מוסכם על עיריית ירושלים.
 10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
- (ט) שלבי ביצוע הבניה המבוקשת בתכנית - ראה סעיף 9(יד) לעיל.
- (י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ייבנו קירות תמך לאורך דרכי הגישה ובגבולות המגרש למניעת שפיכת עפר/דרדרת בעת הבניה.

(יא) ראה סעיף 9(ג) לעיל.

(יב) סטייה ניכרת מהוראות התכנית:

גובה המיבנה המסומן בנספח הבינוי כבניין "ב", קווי הבניין ושטחי הבנייה בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).

11. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין

ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(א) השימוש המותר במגרש זה יהיה בית ספר כלל עירוני לבנות. כל שימוש עיקרי אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. במידה ולא יוקם בשטח המגרש בית ספר, ישאר המגרש שטח פתוח ציבורי.
(ב) שטחי הבניה המירביים הם 13,300 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע	שטחי שירות (במ"ר) מוצע	סה"כ (במ"ר) מוצע	
6000	900	6900	על קרקעי
2900	3500	6400	תת קרקעי
8900	4400	13300	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) מסי הקומות לא יעלה על 4 קומות.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

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

12. שטח משולב למבנה ציבור ולשטח פתוח ציבורי:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וירוק לסירוגין הוא שטח משולב למבנה ציבור ולשטח פתוח ציבורי.

- (ב) היתר הבניה לשטח המשולב יכלול תכנון שתי גדרות ליצירת חצר פנימית וחצר חיצונית בצידו הצפון מזרחי של המגרש, באופן שיאפשר תפעול השטח כחלק מחצר בית הספר בשעות פעילותו, וכחלק מהשצ"פ בשעות שאחרי שעות אלה לטובת כלל הציבור.
- (ג) פיתוח השטח המשולב יתוכנן ברציפות לשטח הפתוח הציבורי הסמוך, כיחידה אפקטיבית אחת.

13. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. וכן ההוראות הבאות:

(א) תכנון הפיתוח בשטחים אלה, וביצועו וכן הוראות לתחזוקת השטחים הללו - ראה סעיפים 9(יא), 9(יג), 2, 5, 6, 7, 9(יד) ו-12(ג) לעיל.

14. חניה פרטית:
- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף עבור הבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) פתרון החנייה יהיה בתחום המגרש בלבד על פי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- (ג) פתרונות החניה הנדרשים לדיור המוגן (בנין ג') ינתנו במסגרת החניון שיוקם בתחום המגרש.
- (ד) פתרונות החניה הנדרשים למלונית (בנין א') יינתנו במסגרת החניון התת קרקעי המוצע בבנין זה, כמפורט בנספח מס' 1. יוקצה שטח לדרך גישה ולמס' חניות בשטח מגרש חדש מס' 2, כמפורט בנספח מס' 1. (ראה סעיף 10(ו) לעיל).
- (ה) פתרונות החניה הנדרשים לבנין המגורים החדש המוצע בתכנית בתחום מגרש חדש מס' 2 יינתנו במסגרת החניון התת קרקעי המוצע בתחום, כמפורט בנספח מס' 1 וכאמור בסעיף 10(ה) לעיל.
- (ו) תכנון החניות וביצוען - יהיו בכפוף לאמור בסעיפים 9(יג), 4, 5, 6, 9, 10, 14, ובסעיף 10(ח) 3 (תנאים למתן היתר בנייה) לעיל.
- (ז) בנוסף לחניות כאמור יבוצעו גם חניות ציבוריות בתחום הדרכים הציבוריות.
- (ח) דרישות החניה לשימושים המסחריים, למשרדים, לשימושים לצרכי ציבור ולמלונאות יקבעו לעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף באותה עת. תותר תפיפה במקומות החניה לשימושים כאמור.

תקן החנייה ייקבע לעת מתן היתר הבניה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

15. בנין גדר ומדרגות להריסה: הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

16. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

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

(ב) תכנון וביצוע הדרכים - ראה סעיפים 9(יא), 9(יב), 9(יג), 4, 5, 6, 7 וסעיף 9(יד) לעיל.

(ג) הדרך לאורך מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 תתוכנן ותפותח לכל ארכה ככביש עירוני-נופי, המהווה חלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח.

(ד) לאחר סלילת כביש מס' 3 במלואו, ייבדק שוב הצורך בצומת משדרות גולדה מאיר.

(ה) כביש מס' 3 המסומן כמגרש 8 יאפשר נגישות לחלקה 78 בגוש 30240 (מגרש מס' 1) מרחוב הראשון לציון ומשדרות גולדה מאיר.

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

18. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

(א) התכנית 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 כחול.

(ג) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

(ד) מיד עם אישורה של תכנית מס' 5919 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.

(ה) במידה שלא תוגש התצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את התצ"ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

19. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

(א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (תצ"ר), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

20. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

22. קולטני שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק ובכפוף לכתב ההתחייבות (להלן: החסכס).

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

24. תשתית:

מגישי התכנית 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 התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

25. תמ"א 18:

תכנית זו תענה להוראות תכנית מיתאר ארצית לתחנות תידלוק מס' ת/מ/א/18 באשר למרחקים הנדרשים לשימושים השונים מתחנות תידלוק באזורים עירוניים וכמפורט בסעיף 7ה' לתכנית: המרחק המינימלי בין אי המשאבות לבנייני מגורים קרובים, המתוכננים בתכנית יהיה 40 מטר, ובין אי המשאבות למוסדות חינוך ונוער יהיה 80 מטר לפחות.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע שבתחום החלוקה החדשה:

חברת
רמת תמיר בע"מ

חברת רמת תמיר
שדרות הרצל 12, ירושלים 91023.
טל': 02- 6540674.

פרטי בעלי הקרקע שמחוץ לחלוקה החדשה:

מינהל מקרקעי ישראל
בית שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.
טל': 02- 5318888.

חברת
רמת תמיר בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

חברת רמת תמיר
שדרות הרצל 12, ירושלים 91023.
טל': 02- 6540674.

עיריית ירושלים
ככר ספרא 1, קו' 4, ירושלים 91007
טל': 02- 6297777.

אמציה אהרנסון
אדריכל אהרנסון-ערים

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת"ז 051587590
בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים 93386
טל': 02- 6734494. פקסי: 02-6734493
דוא"ל: aaronson_arc@bezeqint.net

28.2.10
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לחלוקה לאשר את תוכנית
בישיבה מס' 108
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה

תאריך:

(22.9.99)

(1.3.04)

(21.6.06)

(12.7.06)

(15.2.10 – למתן תוקף)