

מתחז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 2709 ג'

שינוי מס' 33/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/94 לתכניות מספר 2097, 2097 א', 3623

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2709 ג', שינוי מס' 33/94 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/94 לתכניות מס' 2097, 2097 א' ו-3623. (להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
 1. התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) ו-5 נספחים כמפורט להלן:
 2. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח במפלס הרחובות בק.מ. 1:500 וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח במפלס גגות (להלן: נספח מס' 1).
 3. גיליון אחד של חזיתות (להלן: נספח מס' 2).
 4. טבלת איזון (להלן: נספח מס' 3).
 5. תכנית בינוי לבית אנה טיכו (להלן: נספח מס' 4).
 6. תכנית נספח שלביות למגרש חדש מס' 6 (להלן: נספח מס' 5).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 32.092 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, שטח בין הרחובות יפו, הרב קוק, הנביאים ושטראוס. גוש 30050, חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 71, 72, 73, 90, 91. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד לאזור מלונאות ומסחר, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
 - ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח

- למוסד, לאזור מסחרי מיוחד, לשטח פתוח
ציבורי ולדרך.
- ג. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור
מסחרי מיוחד, לשטח למלונאות ומסחר,
לשטח למוסד, לשטח פתוח ציבורי, לדרך
ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- ד. שינוי יעוד שטח מדרך ציבורית לשטח
למבנה ציבור ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- ה. קביעת הוראות בדבר שטחי בניה מרביים,
גובה בנין מרבי וקווי בנין בכל מגרש.
- ו. קביעת בינוי בהתאם לנספחי הבינוי.
- ז. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח.
- ח. קביעת בית חולים "ביקור חולים", "בית
אנה טיכו" ובית חולים לחולי עיניים
"טיכו" כבניינים לשימור וקביעת הוראות
לגביהם.
- ט. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים
קיימות, ביטול קטע מדרך והתווית
מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- י. קביעת חניה ציבורית תת-קרקעית מתחת
לשטח המיועד למבנה ציבור ולשטח
ציבורי פתוח והוראות לביצועה.
- יא. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- יב. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- יג. קביעת הוראות בדבר בניינים להריסה.
- יד. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת
הבעלים.

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 מסי 2709 ג' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל
המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט
ובנספחים (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. תנאים למתן
היתר בניה:

א. מיד עם אישור זה, תוכן תכנית פיתוח
כללית לכל המתחם, שתכלול בין השאר
את הנושאים הבאים: ריצוף, גבהים
סופיים, קירות תמך, מעקות, מדרגות,
ערוגות, עצים, גינות, תאורה, ריהוט רחוב,

- ספסלים, מתקני אשפה, לוחות מודעות, איתור מקומות לשילוט הכוונה מסחרי, שילוט עירוני, יצירות אומנות, פיסול רחוב, אלמנטי מים וכיו"ב.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט למערכת הכבישים באישור נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.
- ג. לא יינתן היתר בניה במגרש בניה (למעט היתר לעבודות חפירה והריסה בלבד), אלא לאחר העברת השטחים המיועדים לצורכי ציבור באותה חלקה לבעלות העירונית, כשהם פנויים מכל מחזיק ומכל מבנה, גדר או חפץ. הבניינים יפוננו ויהרסו על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במקרקעין או מגישי הבקשה להיתר בניה, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן.
- ד. על אף האמור בסעיף ג' לעיל במגרש חדש מס' 1 יינתן היתר לכל בנין בנפרד וכן תתאפשר הוצאת היתר בניה חלקי קודם להשלמת פינוי כל הדיירים המוגנים בשטח מגרש חדש מס' 14 ובתחום מגרש חדש מס' 1.
- ה. תאום נושא שפיכת עודפי עפר עם המח' לשיפור פני העיר.
- ו. תאום נושא השילוט עם האגף לאיכות הסביבה באופן שכל היתר בניה יכלול פתרון לשילוט החנויות, כולל מיקום השילוט לכל עסק במסגרת הפתח, מבלי לפגוע בחזית האבן ובהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
- ז. תאום עם אגף הביוב בכל הנוגע להערכת קווי ביוב הקיימים בשטח נושא הבקשה להיתר בניה על חשבון בעלי הזכויות במקרקעין.
- ח. ביצוע כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- ט. לא יינתן היתר בניה במגרש בניה כל עוד לא בוצעה בפועל דרך גישה למגרש או דרך גישה זמנית למגרש, באישור אגף הדרכים.
- י. לא תינתן תעודת גמר לבניה במגרש חדש מס' 3 כל עוד לא הושלם ביצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי במגרש חדש מס' 9 כאמור בסעיף 16 להלן.
- יא. לא תינתן תעודת גמר לבניה במגרש חדש מס' 1 כל עוד לא הושלם פיתוח השטח הפתוח הציבורי במגרש חדש מס' 14 כאמור בסעיף 16 להלן. להבטחת האמור

בסעיפים 9 (ט), (ז) לעיל ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

- יב. תאום עם מחלקת התברואה בנושא פינוי האשפה, פינוי האשפה יעשה ע"י דחסנית. מיקום הדחסנית ונתוני העמדה יתואמו עם מחלקת התברואה.
- יג. ראה סעיפים 14 ו-15 להלן.

10. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מוקף בקו אפור כהה הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- א. הבינוי בשטח יהיה בהתאם להוראות המפורטות להלן ובהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 למעט פרטי עיצוב ופיתוח שהינם בגדר הנחיה בלבד.
- ב. שטחי הבניה המרביים בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		סה"כ	שטחים עיקריים (מ"ר)		מס' מגרש
		מעל מפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00		מעל מפלס ה-0.00	מתחת למפלס ה-0.00	
42,750	8,000	4,000	4,000	34,750	1,275	33,475	1
9,635	2,100	900	1,200	7,535	125	7,410	2
8,240	1,750	800	950	6,490	—	6,490	5
60,625	11,850	5,700	6,150	48,775	1,400	47,375	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, למעט שטחי חניה תת קרקעית בהתאם לתקן, מספר קומות החניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח ולעת מתן היתר הבניה – כפוף להוראות סעיף 14, בתקנון תכנית זו.

- ג. גובה הבניינים יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. ראה סעיף 11 ט' להלן.
- ד. קווי הבניין העל קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי בניין התת קרקעיים עד לגבול המגרש.
- ה. באזור מסחרי מיוחד יותרו שימושים של מסחר, מגורים, משרדים, מלונאות, בתי קולנוע.

מודגש בזאת כי לא יותרו שימושים מעורבים בבניין ודירות המגורים תיבנה באגפים שלמים ונפרדים בבניין, תהיינה משורתות ע"י חדר מדרגות וכניסה נפרדים.

ו. השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים ברקע הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, לפני מתן היתר בניה בשטח המגרש. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת הנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה.

ז. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. לא יותרו אלמנטים גלויים על הגג כגון: קולטי שמש, דוודים, מערכות מיזוג אוויר וכיו"ב. אלמנטים אלה יהיו מוסתרים ובכל מגרש תהיה ארובה אחת, או פיר מרכזי לאוורור. כמו כן, תותר לכל מגרש אנטנה מרכזית אחת.

ט. הועדה המקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת גובה הבניה, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין למעט גמישות של 1 מ' בגובה הבניין בהתאם לגובה הדרך הגובלת.

י. השטח המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בסימן §§§ הוא שטח לארקדה וחלות עליו ההוראות הבאות:
 1. רוחב הארקדה לא יפחת מ- 3 מ'.
 2. גובה הארקדה לא יפחת מ- 3 מ'.
 יא. ראה סעיפים 14 ו- 15 להלן, וסעיף 9 לעיל.

11. שטח למלונאות ומסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וצהוב לסירוגים הוא שטח למלונאות ומסחר ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. הבינוי בשטח יהיה בהתאם להוראות המפורטות להלן ובהתאם לנספחים מס' 1 ו- 2 למעט פרטי עיצוב ופיתוח שהינם בגדר הנחיה בלבד.

ב. בקומות עליונות מעל קומות מסחר ומלונאות יותרו שימושים של מלונאות ו/או מגורים ו/או משרדים. מודגש בזאת שדירות המגורים תיבנה באגפים שלמים ונפרדים בבניין ותהיינה משורתות ע"י חדר מדרגות וכניסה נפרדים.

ג. שטחי הבניה המרביים בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ (מ"ר)	סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		סה"כ	שטחים עיקריים (מ"ר)		מס' מגרש
		מתחת למפלס ה-0.00	מעל מפלס ה- 0.00		מתחת למפלס ה- 0.00	מעל מפלס ה- 0.00	
21,005	5,510	1,150	4,360	15,495	2,145	13,350	3
2,425	440	220	220	1,985	60	1,925	7
5,000	775	275	500	4,225	—	4,225	11
2,265	440	220	220	1,825	—	1,825	13
30,695	7,165	1,865	5,300	23,530	2,205	21,325	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, למעט שטחי חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מספר קומות חניה ושטחן יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח, ולעת מתן היתר הבניה כפוף להוראות סעיף 14 בתקנון תכנית זו.

ד. גובה הבניינים יהיה כמסומן בגספח מס' 1 ו- 2. ראה סעיף 12 ט' להלן.

ה. קווי הבניין העל קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ו. השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים ברקע הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, לפני מתן היתר בניה בשטח המגרש, בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה לציבור על חשבונם, בהתאם להוראת העירייה.

ז. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. תותר הקמת מפלס טכני למעבר צינורות, מכונות, ציוד מיזוג אוויר וכיו"ב. מיקומו יהיה בבסיס מפלסי קומות המלון, גובהו של המפלס הטכני לא יעלה על גובה של 2.20 מ' (מתחת לפני הנקודה הנמוכה ביותר שמתחת לצינורות האופקיים באותו מפלס).

ט. לא יותרו אלמנטים גלויים על הגג כגון: קולטי שמש, דוודים, מערכות מיזוג אוויר, אנטנות וכיו"ב. אלמנטים אלה יהיו מוסתרים ובכל מגרש תהיה ארובה אחת, או פיר מרכזי לאורור, כמו כן תותר לכל מגרש אנטנה מרכזית אחת.

י. הועדה המקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת

גובה הבניה, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניין, למעט גמישות של +1 מ' בגובה הבניין בהתאם לגובה הדרך הגובלת.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיף 9 לעיל.
 2. לא תינתן תעודת גמר לבניה במגרש חדש 3 כל עוד לא הושלם ביצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי במגרש חדש מסי 9 כאמור בסעיף 16 להלן.
 3. ראה סעיף 9 (ז) לעיל.
- יב. ראה סעיפים 14 ו-15 להלן.

יג. בניגוד לאמור בתכנית המתאר לגבי שימושים מותרים בשטח לאזור מסחרי, תותר הגבלת השימושים המותרים בחזית הדרומית של מגרש חדש מסי 10 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.12.94.

יד. השטח המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 בסימן 888

הוא שטח לארקדה וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. רוחב הארקדה לא יפחת מ-3 מ'.
2. גובה הארקדה לא יפחת מ-5 מ'.

12. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כזה הינו שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית 2097, 2097 א' ובתכנית זו וההוראות שלהלן:

א. הבניינים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הינם בניינים לשימור ולא תותר הריסתם וכל שינוי במעטפת החיצונית של הבניינים למרות האמור לעיל יותרו שינויים בכפוף לסעיפים ב, ד להלן.

ב. תנאי למתן היתרי בניה לבניינים המיועדים לשימור יהא הגשת תכניות בינוי לאישור מתכנן המחוז ובתאום עם הועדה לשימור אתרים בעיריית ירושלים והכנת תיעוד מלא של האתר בתאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.

ג. במגרש חדש מסי 6 קיים מבנה בית החולים.

1. בנן בית החולים הוא בניין לשימור, בהתאם

להוראות תכנית מסי 2097, 2097 א' ו-2709 ג' זו.

2. שטחי הבניה המרביים העיקריים לתוספת הבניה יהיו 6,400 מ"ר.

3. קווי הבניין לתוספת הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ולבניה תת קרקעית בקו נקודתיים בטוש אדום.

4. הגובה המרבי של הבניינים יהיה בהתאם לנספחים מסי 1-2.

5. הבניה וההריסה במגרש חדש מסי 6 תהיה בהתאם להנחיות בנספח שלביות מסי 5 ובתאום עם בעלי הזכויות בנכס (בית חולים ביקור חולים (והדסה). במסגרת היתר בניה ראשון למגרש חדש

מסי 6, תוכל הועדה המקומית לאשר סדר שלביות אחר.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש חדש מסי 6.

ד. במגרש חדש מסי 17 קיים בית "אנה טיכו" אשר ישמש למוזיאון ולאירועי תרבות, בית קפה, מסעדה, חנות, משרדים ושירותים נלווים. בית "אנה טיכו" מיועד לשימור בהתאם להוראות תכניות מסי 2097, 2097 א' ו- 2709 ג' זו. בשינוי לאמור בתכניות מסי 2097 ו- 2097 א' תותר בו תוספת בניה לחדר מוזיקה, בהתאם לנספח מסי 4 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה יהא אישור הועדה לשימור אתרים בעיריית ירושלים.

ה. במגרש חדש מסי 8 קיים בנין בית חולים לחולי עיניים "טיכו", שישמש למטרות ציבוריות. בנין זה מיועד לשימור ולא תותר בו כל תוספת בניה.

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

13. שטח לבנין

ציבורי:

השטח הצבוע בתכנית בצבע חום הוא שטח לבנין ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. השימושים המיותרים בבנין יהיו שימושים בזיקה לתרבות, אומנות וחברה.

ב. שטח הבניה המרבי העיקרי יהיה 2750 מ"ר.

ג. גובה הבנין יהיה כמפורט בנספחים מסי 1 ו- 2.

ד. ראה סעיף 11 ט' לעיל.

ה. קווי הבנין לבניה על קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבנין לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ו. ראה סעיף 15.

השטח
ע"מ

14. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם להוראות תכנית זו לבנין/בניינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה בכל מגרש ומגרש לבניה בשטח התכנית תהא בחניונים תת קרקעיים. יודגש כי במגרש חדש מסי 5 תותר בניית חניון תת קרקעי בתחום המגרש בלבד.

ג. החניה למגרש חדש מסי 8 תהיה בחניון התת קרקעי במגרש חדש מסי 3 הסמוך, בהתאם למספר מקומות החניה הנדרשים על פי התקן, עבור הבנין הקיים במגרש חדש מסי 8. הבעלים של מגרשים חדשים מסי 8 ומסי 3 יגיעו ביניהם להסדר בענין תשלום הוצאות האחזקה לענין החניה האמורה.

ד. למסחר ומשרדים יקבע 50% מהתקן הארצי הנוכחי או לפי התקן החדש לכשיאושר, הנמוך מבין השניים (מבחינת ההיצע) בעת הוצאת היתר בניה. חניה תפעולית תהיה עפ"י התקן המלא. למגורים יקבע או התקן הארצי הנוכחי או התקן החדש שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה – הנמוך מביניהם.

15. חניה ציבורית:
1. במגרש חדש מס' 10 ובשטח הציבורי הפתוח הסמוך אליו יוקם חניון ציבורי תת קרקעי בהתאם לקווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
 2. מקומות החניה לתחנת המוניות הקיימת בחלקה 23 יהיו בחלקם בחניה התת קרקעית שבמגרש חדש מס' 10.

16. שטח פתוח ציבורי:

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

א. במגרש חדש מספר 9 תותר הקמת שירותים ציבוריים מתחת למפלס הגן, הכניסה לשירותים ציבוריים תהיה מכוון רחוב הרב אג"ן.

ב. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, לרבות המעברים הציבוריים, יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית כאמור בסעיפים 9 א' לעיל. ביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 9 יהיה על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מספר 3 ועל חשבונם בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח מגרש חדש מס' 3. ביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 14 יהיה על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח מגרש חדש מס' 1. ביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 16 יהיה על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 6 ועל חשבונם בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח מגרש חדש מס' 6. ביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 12 יהיה על ידי בעלי הזכות במגרשים חדשים מס' 11, 13, 7 ועל חשבונם בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח מגרשים חדשים מס' 11, 13 ו-7.

ג. לא יינתן היתר בניה לבניה במגרשי הבניה, כל עוד לא הוסדרה ההתחייבות לביצוע הפיתוח כאמור לעיל להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה. לא תינתן תעודת גמר לבניה במגרשים חדשים מס' 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 17, כל עוד לא הושלם ביצוע פיתוח השטחים האמורים לעיל לשביעות רצונם של מחלקת הגננות שבעיריית ירושלים.

ד. במפלס הקרקע של השטח הפתוח הציבורי במגרש מס' 9 יותר מעבר חופשי לציבור, למעט סגירתו לזמן מוגבל בעת אירועים עפ"י שיקול דעת עיריית

ירושלים. סגירת השטח תתואם עם עיריית ירושלים
באופן שיאופשר מעבר לשטח הציבורי.

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה 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. השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום הוא שטח של דרך לביטול וייעודו הוא כמסומן בתשריט.
- ד. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הינו שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.
- ה. לא יינתן היתר בניה במגרש בניה כל עוד לא בוצעה בפועל דרך גישה למגרש או דרך גישה זמנית למגרש באישור אגף הדרכים.
- ו. ראה סעיף 15 לעיל.
- ז. הסדרי התנועה יקבעו ע"י רשויות התמרור.

17. דרכים:

18. בניינים וגדרות להריסה:

- א. הבניינים והגדרות המסומנים והמותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה (להלן: הבניינים להריסה). בעלי הזכויות במקרקעין קודם אישורה של תכנית זו, יחרסו את הבניינים להריסה על חשבונם לפני תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם בעלי הזכויות במגרשים החדשים, במועד המוקדם שבהם.
- ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל מקום בו מצויים בניינים להריסה בשטח של מגרש בניה, ניתן יהיה לבצע את הריסת הבניינים להריסה, בעת הקמת הבניינים במגרשי הבניה, וזאת בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון בעת מתן היתרי הבניה.
- ג. על אף האמור בסעיף א' לעיל במגרש חדש מספר 1 יותר להוציא היתר בניה בשלבים, לכל בנין בנפרד, עוד בטרם הושלם תהליך פינוי כל הדיירים המוגנים ובוצעה הריסת כל הבניינים המיועדים להריסה.

19. עצים לשימור ולעקירה:

- העצים המסומנים בתשריט מוקפים בעיגול ירוק הם עצים לשימור ולא תותר עקירתם, או פגיעה כלשהי בהם. העצים המסומנים בתשריט מוקפים בעיגול צהוב עם עצים לעקירה.
- תותר עקירתם, לאחר קבלת היתר מאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

20. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצורכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.
21. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון 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 תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו, לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. תינתן אפשרות להכנת תכנית לצורכי רישום בחלקים.
22. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, 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.
23. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
24. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
25. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, 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 ע"י מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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 ולצורך זה, יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

26. תוקף תכנית הבינוי הזכויות הבניה:

זכויות הבניה והבינוי שעפ"י התכנית יהיו תקפים ל-10 שנים מיום אישורה של תכנית מס' 2709 ג' זו. אם לא יוחל במימוש זכויות הבניה בכל מגרש ומגרש וביצוע הבניה עד ל- 75% מנפת הבניה בכל בנין יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות במגרש קודם אישורה של תכנית 2709 ג' זו.

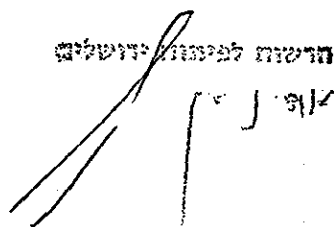
חתימות:



עיריית ירושלים.

היוזם:



עיריית ירושלים
האגף לתכנון העיר



הרשות לפיתוח ירושלים

הרשות לפיתוח ירושלים
כיכר ספרא 2, ירושלים
טל. 6297604-02

מגיש התכנית:

 חתימת המתכננים: רונאל אילה
יד חרוצים 4, ירושלים
מיקוד 93420
טל. 6731862-02

תאריך: דצמבר 2000
2572

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 81409
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1810
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה