

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4224 ב'

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4224.

ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4224 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4224 ב' שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4224 ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4224 א' (שינוי תכנית מתאר מקומית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט) ותכנית בינוי מנחה הערוכה בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 15 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים השטח הידוע כאתר ההנצחה הממלכתי "גבעת התחמושת", התחום בין שדרות אשכול בצפון ורחוב מח"ל בדרום. גוש 30097 חלקי חלקות 7, 10. גוש 30246 חלקי חלקה 1. גוש 30247 חלקי חלקה 10. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
  - א) קביעת בינוי והוראות בניה להקמת מבנים חדשים להרחבת המוויאון בשטח אתר ההנצחה הממלכתי - גבעת התחמושת, בהתאם לנספח הבינוי.
  - ב) קביעת השימושים המותרים במבנים החדשים.
  - ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
  - ד) הגדלת שטחי הבנייה המרביים מ - 1,350 מ"ר ל - 3,000 מ"ר.
  - ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

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' 4224 ו- 4224 א' וההוראות שבתכנית מס' 4224 ב' זו.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית המצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בהוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **שטח אתר הנצחה ממלכתי**

**(גבעת התחמושת):** השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וחום לסירוגין הוא שטח אתר הנצחה הממלכתי (גבעת התחמושת), וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4224 לגבי אתר הנצחה ממלכתי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א) תותר הרחבת המוזיאון הקיים על ידי תוספת מבנים עבור לובי לאולם הקרנה קיים, חלל הנצחה ואולם ירושלים, חלל הנצחה ע"ש מוטה גור ז"ל, חדרי מכוונות, מחסנים, והכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית.

ב) שטחי הבניה המירביים הם 3,000 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
630	-----	-----	-----	630	120	510	מעל מפלס 0.00
2,370	400	300	100	1,970	1,230	740	מתחת מפלס 0.00
3,000	400	300	100	2,600	1,350	1,250	סה"כ

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.

ג) גובה הבניין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ד) הבנייה כולה תהיה תת קרקעית. חלקי הבנייה שיבלטו מעל פני הקרקע

(יציאת חירום וכו') יהיו בבטון חשוף או צפוי טיח דוגמת הבניין הקיים.

ה) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר

- ו) תותר הקמת הפרוייקט בשלבים ובלבד שהשלבים יהיו כמפורט להלן:
- 1) חלל הנצחה ואולם חטיבות השלום וחדרי מכונות.
  - 2) לובי לאולם הקרנה קיים.
  - 3) חלל הנצחה ע"ש מוטה גור ז"ל.
- סדר הבניה של השלבים השונים יהיה לפי הצרכים בפועל.
- ז) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבניין המירביים וממגבלת גובה הבניה המירבי.

**10. תנאים למתן היתר בניה:**

- א) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.
- ב) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף המיס. יזם התכנית יחויב בתשלום היטל ביוב כחוק.
- ג) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.
- ד) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המיס.
- ה) תאום עם המחלקה לשירותי כבאות בנושאים הבאים:
- 1) תכנון וביצוע מערכת לגילוי אש.
  - 2) תכנון וביצוע פתחי יציאה ודרכי מילוט.
  - 3) קבלת דרישות בטיחות אש נוספות.
- ו) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:
- 1) תכנון וביצוע איטום הבניין.
  - 2) תחזוקת הגינה הציבורית שעוטפת את מבנה המוזיאון.
  - 3) פינוי עודפי החפירה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים. יזם התכנית יחויב בתשלום אגרת פינוי עודפי עפר.
- ז) תנאי למתן היתר חפירה ובנייה יהא תאום עם רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם למימון חפירות הצלה לפני ביצוע העבודות. ע"פ תוצאות חפירה יוחלט באם יש צורך בשימור הממצא באתרו.
- ח) תנאי למתן היתר בניה יהא קיום מקומות החניה הדרושים במסגרת תחום תכנית מסי 4224 א'.
- ט) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המועצה להנצחת אתרים.

**11. חניה פרטית:**

- א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- 4/...

ב) פתרון החניה יינתן בתחום שטח החניה כמסומן בתכנית 4224 א'.

**12. אנטנות טלוויזיה**

**ורדיו:**  
בכל בניין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**13. קולטי שמש על**

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

**14. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**15. היטל השבחה:**

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

**16. 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 ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמוכן 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.

חתימת בעל הקרקע

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה  
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להסוות כל מידע לרוב התכנית או לכל בעל ענין אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים  
בנינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת בעל זכות בשטח  
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה יחייב כל דיון.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו על התכנית הכרה או  
16-10-2001  
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיון זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דיון.  
**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת מגישי התכנית:

אתר הנצחה ממלכתי ומוזיאון  
גבעת התחמושת  
ת.ד. 18175 ירושלים 91181  
~~טל: 02-5828442~~ ~~פקס: 02-5829132~~

עמותת גבעת התחמושת ת.ד. 18175  
ירושלים  
טל: 02-5828442

צפור גרשון-צפור ברק  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

*צ. ברק*  
*8/10*

צפור גרשון - צפור ברק  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' קבוץ גלויות 34 מרכז עמיאל  
תל אביב - יפו 66550  
טל: 03-5189426/29

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 144  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 108 ביום 14.4.01  
מס' 382  
מס' 144  
מקומות ומפורטות מתאר  
הי"ד הועדה

תאריך: יוני 2001  
משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 144  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 108 ביום 14.4.01  
י"ד הועדה