

ד"ר
דניאל גולן

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8030

שינוי מס' 2/2000 לתכנית מס' 4740
שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 4498
שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 2009
שינוי מס' 2/2000 לתכנית מס' 1880 א'
שינוי מס' 3/2000 לתכנית מס' 856
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תוכן עניינים

סעיף מס'	נושא	עמוד
1.	שם התכנית	3
2.	מסמכי התכנית	3
3.	גבולות התכנית	3
4.	שטח התכנית	3
5.	מקום התכנית	3
6.	מטרות התכנית	4
7.	כפיפות התכנית	4
8.	הוראות התכנית	5
9.	שטח לבנייני ציבור	5-12
10.	חניון ציבורי תת קרקעי	12-13
11.	שטח לבית הקברות	13
12.	שטח פתוח ציבורי	13
13.	עתיקות	13
14.	חניה	13
15.	בנין גדר מדרגות להריסה	13
16.	עצים לעקירה ולשימור	14
17.	דרכים	14
18.	גשר להולכי רגל	14
19.	הפקעה	14
20.	ביצוע התכנית	14
21.	חלוקה חדשה	15
22.	תחנת שנאים	15
23.	אנטנות טלוויזיה ורדיו	15
24.	קולטי שמש על הגג	15
25.	היטל השבחה	15
26.	תשתית	15
27.	חתימות	16

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8030

שינוי מס' 2/2000 לתכנית מס' 4740
 שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 4498
 שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 2009
 שינוי מס' 2/2000 לתכנית מס' 1880 א'
 שינוי מס' 3/2000 לתכנית מס' 856
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט)
 ושלושה נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ
 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גיליון אחד של חתכים, הערוך בקני"מ 1:500
 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גיליון אחד של נספח תנועה ומאזן תניה מנחה, הערוך
 בקני"מ 1:500 (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 – 19.617 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים מרכז העיר, השטח הידוע כחניון גן העצמאות וכיכר
 החתולות, בין גן העצמאות ורח' אגרון מדרום, רח' משה בן
 ישראל ורח' סלומון ממערב, רח' ריבלין מצפון, ובנין בית
 המהנדס, בנין בית אגרון ובית הקברות המוסלמי ממזרח.

גוש 30035	חלק מחלקה:	129
גוש 30036	חלקה:	126
גוש 30049	חלקי חלקות:	165, 158, 139, 247, 246

השטח בין קואורדינטות אורך 221025 – 220850
 לבין קואורדינטות רוחב 631950 – 631575

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד משטח פתוח ציבורי ומדרך לשטח לבנין ציבורי המיועד למוזיאון ולאודיטוריום.
 2. שינוי ייעוד שטח משטח לבנין ציבורי ומשטח פתוח ציבורי לשטח לדרך.
 3. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבית קברות.
- (ב) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור שבתכנית, כמפורט להלן: בשטח מגרש חדש מס' 1 – מוזיאון, ובשטח מגרש חדש מס' 2 – אודיטוריום.
- (ג) ביטול הבינוי להקמת בניינים בתחום מגרשים מס' 1 ו-2 שעפ"י תכנית מס' 4740 ובתחום מגרש חדש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 4498 וקביעת בינוי להקמת מוזיאון בתחום מגרש חדש מס' 1 ולהקמת אודיטוריום בתחום מגרש חדש מס' 2, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) קביעת הוראות בדבר שטחי הבנייה המירביים, גובה הבנייה המירבי, קווי הבניין ומפלסי הקרקע הסופיים בשטחי המגרשים המיועדים לבנייה.
- (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בנייה, תנאים למתן תעודת גמר לבניינים ושליבים לביצועם.
- (ו) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
- (ז) קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי לשימוש הציבור הרחב, כהרחבה לחניון הציבורי התת קרקעי הקיים בשטח.
- (ח) קביעת מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
- (י) התוויית דרך חדשה הרחבת דרך קיימת וביטול קטעי דרכים מאושרות.
- (יא) איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות התכנית: (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 8030 זו.
- (ב) בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר ו/או כל תכנית אחרת החלה בשטח התכנית, תגברנה הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. שטח לבנייני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור יהיו כמפורט להלן:

בשטח מגרש חדש מס' 1 – מוזיאון (הכולל בין היתר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, חדרי הרצאות, חנות מתנות, משרדים לניהול המוזיאון, חדרי מחקר, קפיטריה, ספריה, ושטחי עזר נלווים לני"ל).
בשטח מגרש חדש מס' 2 – אודיטוריום.

(ב) הבינוי המאושר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 שעפ"י תכנית מס' 4498, מבוטל בזאת.

במקומו תותר הקמת בניינים חדשים בתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבנייה תת קרקעית.

תכסית הבינוי של הבנין החדש במגרש חדש מס' 2 לא תעלה על 60% משטח המגרש, וזאת כדי ליצור רחבה ציבורית שתשמש את באי האודיטוריום.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שטחים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
1	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	500	14,200
	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	8,700	8,700
	סה"כ	9,200	22,900
2	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	600	3,100
	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	550	550
	סה"כ	1,150	3,650
גשר מקורה להולכי רגל	סה"כ		450
חניון תת קרקעי קיים	שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	12,065	
	סה"כ	12,065	12,065
			16,650

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

(ד) מס' הקומות וגובה הבניה המרבי בכל אחד מהמגרשים החדשים יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2. תותר הגבהת הבניינים בשיעור שלא יעלה על $1.0 + \text{מ'}$ מהמצוין בנספחים, כאמור, לעת מתן היתר בניה בשטח.

(ה) בתחום התכנית יוקם חניון תת קרקעי לשימוש הקהל הרחב, כהרחבה של החניון התת קרקעי הקיים בשטח, בכפוף למפורט בסעיפים 10 ו- 14 להלן.

(ו) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת גובה הבניה המירבי (בכפוף למפורט בסעיף קטן (ד) לעיל), ממגבלת קווי הבנין המירביים, וממגבלת שטחי הבניה המירביים.

(ז) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס $+782$, ללא מגבלה 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 מגרש חדש מס' 2. שטחים אלה יפותחו ככיכר ציבורית, בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם. תחזוקת השטחים כאמור תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם בלבד.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מעובדת בשילוב זכוכית, פלדה ומתכת ובהתאם לחומרי הבניה שיפורטו לעת מתן היתר הבניה.

(ט) הוראות בינוי ופיתוח נוספות:

1. כיבוי אש:

- (א) להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
- I. החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
 - II. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאות חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
 - III. ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצוידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
- (ב) לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף – 7.00.03 כמפורט בנספח מס' 1.

- (ג) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (ד) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- (ה) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
- (ו) 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.
- (ז) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין עם גישה נוחה.
- (ח) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטית באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- (ט) לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.
- (י) תתוקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על-פי התפתחות השריפה.
- (יא) מערכת האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
- (יב) הבקשה להיתר בניה תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- (יג) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA וייעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

2. ביוב וניקוז:

- כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח התכנית, יועתקו קוי ביוב וניקוז קיימים לתוואים חלופיים.
- יבוצעו קוי סניקה במידת הצורך, לשם חיבור שטחים שנמצאים במפלס נמוך מפני מכסי תאי הביוב העירוניים, למערכת הביוב. ראה גם סעיף 9(י) 7 להלן.

3. מים:

- תבוצע מערכת הגברת לחץ מים, כולל מיכל יניקה (בנפח שיקבע ע"י מח' המים), מערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג.
 - יתוכנן חדר בשטח 4 מ"ר למחשב רכז קריאים של מוני המים עם חיבור חשמל וטלפון.
 - כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח התכנית, יועתקו קוי מים קיימים לתוואים חלופיים.
- ראה גם סעיף 9 (ז) 7 להלן.

4. חשמל:

- יוקמו חדר שנאים ומיתוג בשטח התכנית. מיקומם וגודלם יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה, בתיאום עם חברת החשמל.
 - כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח התכנית יועתקו קוי חשמל קיימים לתוואים חלופיים.
- ראה גם סעיפים 9 (ז) 6, 9, 8, ו-26 להלן.

5. מיגון:

- יבוצע מיגון בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית, בכפוף לתקנות הג"א.
- ראה גם סעיף 9 (ז) 10 להלן.

6. תברואה:

- בשטח התכנית יוקם מתקן אשפה (דחסנית בנפח שיקבע ע"י אגף התברואה) עבור מרכז העיר. מיקום המתקן וגודלו יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה, ע"י אגף התברואה.

7. אנרגיה ואוורור:

- מקור האנרגיה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בתכנית יהא גז או חשמל בלבד.
- כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, תבוצענה עבודות לשיפור ולשיפוץ מערכת האוורור של החניון התת קרקעי הקיים בשטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

8. שילוט:

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

9. העיצוב האדריכלי של הבנין:

- טרם הוצאת היתר בניה בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2, יבצעו מגישי הבקשה להיתר תיאום לגבי עיצובם האדריכלי של הבניינים שבתחום המגרשים כאמור, עם מהנדס העיר.

(י) תנאים למתן היתר חפירה/בניה ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 הוא אישור היתר בניה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

2. ראה גם סעיף 9 (ט) 9 לעיל.

3. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הסטת רח' משה בן ישראל שבתכנית (מגרש חדש מס' 5), לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2, ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, תנוחת דרך, חתכים, טיפול נופי בשולי הדרך, תכנון חניות ציבוריות בתחומה, פירוט תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חומרי בניה, קירות וגדרות תמך, הסדרי תנועה, האמצעים שיש לנקוט להבטחת המשך תנועת כלי רכב והולכי רגל בעת ביצוע הסטת הדרך, וכדומה, הכל כדרישת מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא בד בבד עם הקמת הבנין בשטח מגרש חדש מס' 1. השלמת ביצוע הדרך (מגרש חדש מס' 5) ופיתוח השטח בתחומה תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין שבתחום מגרש חדש מס' 1.

ראה גם סעיף 17 להלן.

✓ 4. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של החניה התת קרקעית והעילית שבתחום התכנית, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 שבתכנית. התכנון המפורט כאמור יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3, בכפוף להוראות תכנית מס' 8030 זו ובהתאם לדרישות המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 ועל חשבונם בתיאום ופיקוח עיריית ירושלים. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע החניה התת קרקעית והעילית הנדרשת בתחום התכנית, להנחת דעת המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ראה סעיפים 10 ו-14 להלן.

5. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות שטחי הדרכים, השטח הפתוח הציבורי והשטחים לבנייני ציבור, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, את הפרטים הבאים: גיזון ונטיעות, מערכת השקיה, תאורה, ריצוף, חומרי בניה, פירוט עצים

לעקירה, גדרות, קירות תמך, ריהוט רחוב וכדומה, הכל כדרישת אגף שיפור פני העיר.
ביצוע בפועל של התכנון המפורט, לרבות נטיעת עצים בוגרים, התקנת מערכות השקייה, אספולט הדרכים שבתחום התכנית, ריצוף המדרכות באבן משתלבת וכדומה, יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2, ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרשים כאמור ועל חשבונם, בפיקוח האגף לשיפור פני העיר
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטחי התכנית, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

6. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר, בנושאים הבאים:

- הקמת מחסן מח' הגננות האיזורי במקום המחסן הקיים בשטח התכנית והמיועד להריסה. המחסן החדש יוקם בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים 1 ו- 2 ועל חשבונם.
- העתקת חדר טרנספורמציה המשרת את מזרקת גן העצמאות שקיים בשטח התכנית לאתר חלופי, בתיאום עם חב' החשמל ומח' הגננות, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים 1 ו- 2 ועל חשבונם.
- ראה גם סעיף 9 (ט) 4 לעיל.
- קבלת היתר לעקירת העצים המיועדים לעקירה בשטח התכנית ותשלום אגרה כנדרש.

מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 אלא לאחר השלמת ביצוע כל המפורט לעיל, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

7. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות המים, הביוב והניקוז המתוכננות בשטח והתחברותן למערכת המים, הביוב והניקוז העירונית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 לאישור חברת הגיחון. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, הטיית קוי מים, ביוב וניקוז עירוניים הקיימים בשטח, לתוואים חלופיים שמחוץ לשטחי הבניה וחיבור הבניינים השונים למערכות העירוניות בהתאם להנחיות חברת הגיחון.

כל עבודות ההטייה וחיבור הבניינים השונים למערכות המים, הביוב והניקוז העירוניות יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2, ועל חשבונם בלבד, לרבות תיקון נזקים שיגרמו לדרכים ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין אם תת קרקעי, לרבות קוי מים, קוי ביוב, כבלי חשמל, כבלי טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח התכנית.

ביצוע העבודות כאמור יהא בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון והשלמת ביצוען להנחת דעת חברת

הגיוחון תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנינים שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2.
ראה סעיף 9 (ט) 2, 3 לעיל.

8. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה של חדרי שנאים ומיתוג בשטח התכנית ובדבר העתקת תשתיות חשמל הקיימות בשטח התכנית לאתרים חלופיים.

ביצוע חדר השנאים והמיתוג והעתקת התשתיות כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים מס' 1 ו- 2 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת החשמל.
ראה סעיף 9 (ט) 4 לעיל.

9. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה להתחלת העבודות.
אישור רשות העתיקות מותנה בקבלת התחייבות ממגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
כמו כן, אישור רשות העתיקות מותנה בעריכת חתכי בדיקה ארכאולוגית לפני ביצוע העבודות, בתיאום מוקדם עם רשות העתיקות.
ראה גם סעיף 13 להלן.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים-בשטח.
ראה סעיף 9 (ט) 5 לעיל.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בשטח התכנית, בכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) 6 לעיל.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת סביבתית לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
הנושאים שיכללו בחוות הדעת כאמור, יקבעו ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.

מסקנות חוות הדעת תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוען יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

13. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הסדרי התנועה שיבוצעו בשטח התכנית, ע"י רשויות התמרור. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה יהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית.
ראה גם סעיף 17 (ה) להלן.

14. ראה סעיף קטן 9(ז) לעיל.

15. ראה סעיפים 19 ו-20 להלן.

16. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של תאורת המבנה שיוקם בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו-2, לאישור מח' המאור בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהבניה בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' המאור בעיריית ירושלים. השלמת ביצוע התאורה כאמור תהווה תנאי למתן טופס 4/א תעודת גמר כלשהי בשטח. הבנינים בשטח התכנית יוארן בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן טופס 4 (שעות תאורה וכדומה)

17. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 לבין עיריית ירושלים בדבר התכנון, ההקמה, התחזוקה, ההפעלה, הניהול וכל יתר הזכויות הנוגעות לחניון התת קרקעי בתחום התכנית ולבינוי המוצע מעליו.

18. תנאי לקבלת טופס 4 לבנין המוזיאון הוא הצגת אישור בפני מהנדס העיר כי המוזיאון הוכרז כמוזיאון מוכר ע"פ חוק המוזיאונים התשמ"ג - 1983.

חניון ציבורי תת קרקעי: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים שתי וערב הוא שטח של חניון תת קרקעי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) בתחום השטח האמור, קיים חניון תת קרקעי, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף למפורט בתכנית מס' 2009.
- (ב) כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטחי המגרשים החדשים מס' 1 ו-2, יורחב החניון הקיים, כמפורט בנספחים מס' 1-3, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2, ועל חשבונם.
- (ג) מס' מקומות החניה בשטח החניון כולו (קיים + מוצע) לא יעלה על 560 מקומות חניה, כמפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח מס' 3. מספר מקומות החניה כאמור כולל את מספר מקומות החניה הקיימים בחניון התת קרקעי, ואת מספר מקומות החניה הנדרשים ע"י התקן לבניינים החדשים המוצעים במגרשים חדשים מס' 1 ו-2. בכל מקרה, מספר מקומות החניה בחניון הציבורי לא יפחת מ- 300 מקומות חניה.
- (ד) מס' הקומות התת קרקעיות של החניון ודרכי הגישה אליו יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-3.
- (ה) שטחי החניון החדשים יחוברו אל החניון הקיים ויתופעלו עימו במשותף, כחניון אחד.

(ו) החניון במלואו יהא חניון לשימוש הציבור הרחב בהתאם להסדרים שקבעו ע"י עיריית ירושלים.

(ז) לעת הפעלת קו הרכבת הקלה הראשון בירושלים ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להשתמש בשטחים שיועדו עבור מקומות החניה ע"פ התקן לבניינים החדשים (בהתאם לסעיף 10 (ג) ולטבלת מאזן החניה בנספח מס' 3), ולשנות את ייעודם לחלקי שירות אחרים.
שטחים אלו יהיו שטחי שירות נוספים אשר ישמשו את הייעוד העיקרי של הבניינים החדשים המוצעים.

(ח) תכנון החניון וביצועו יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 (י), 3, 4 ו- 17 לעיל.

11. שטח לבית הקברות

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים שתי וערב שחורים הוא שטח לבית קברות וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 856 לגבי שטח לבית קברות.

12. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות המפורטות בסעיף 9 (י) 5 לעיל.

13. עתיקות

(א) התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – ממילא שהוא אתר עתיקות המוכרז כדן (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1091 מיום 18/5/64).

(ב) ראה סעיף 9 (י) 9 לעיל.

14. חניה

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

(ב) החניה לרכב פרטי תהיה תת-קרקעית ובהתאם למפורט בסעיף 10 לעיל.

(ג) החניה לאוטובוסים ולרכב פריקה וטעינה תהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 3.

(ד) תכנון החניון וביצועו יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9 (י) 3, 4, 17 לעיל.

15. 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 העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

16. עצים לעקירה ולשימור:

- (א) העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
- (ב) העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

17. דרכים:

תוואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין 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) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) תכנון הדרכים וביצוען יהיו כפוף למפורט בנספחים מס' 1 ו- 3 ובכפוף למפורט בסעיפים מס' 9 (י) 3, 4, 5, 7 לעיל.
- (ה) מודגש בזאת כי הסדרי התנועה המפורטים בנספח מס' 3 מנחים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה. ראה סעיף 9 (י) 13 לעיל.

18. גשר להולכי רגל:

- א. השטח התחום בשני קווים שחורים מקבילים ובניהם האות ג' מיועד לבניית גשר להולכי רגל מעל רחוב הלל.
- ב. טרם הוצאת היתר בניה לגשר להולכי רגל, יבצעו מגישי הבקשה להיתר תאום לגבי עיצובו האדריכלי של הגשר עם מהנדס העיר.
- ג. תותר הקמת גשר מקורה לכל אורכו.

19. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוחזרו לעיריית ירושלים לפי נוהלי המנהל ובהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה בעניין זה.

במקרה והנחיות היועץ המשפטי לממשלה תאפשרנה הפקעה של זכויות במקרקעי ישראל, תהיה הועדה המקומית רשאית להפקיע זכויות כאמור בהתאם להנחיות המתוקנות.

20. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

21. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן 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 כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

22. תחנת שנאים:

(א) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

(ב) בתחום התכנית יוקמו חדרי שנאים ומיתוג.

(ג) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(ד) ראה סעיף 9 (ו) 8 לעיל.

23. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

24. קולטי 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 דודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

25. 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.

26. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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 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 מגיש 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.

חתימות:

.27

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשמי של המוסדות המוסמכים.
אין בה כו' להעביר כל זכויות או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונעשה הסכם מתאים בגינה ואין להיתנות זו באה במקום הסכמת בעל זכות השטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשי' כל הוזהר עפ"י כל דין.
למען הספק סודות בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין העברת הכלול בהכנית, אין בהחלטתנו על תכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבי' הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן ב" ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

31-05-2002

עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
טל: 02-6297777

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
רח' יפו בנין "שער העיר"
טל: 02-5318888

מגישי התכנית:

דורון כהן, עו"ד
רח' אבא הלל 14
רמת-גן 52506

"מרכז שמעון וויזנטל" - לוס אנג'לס
באמצעות מיופה כוח עו"ד דורון כהן
רח' אבא הלל 14 רמת-גן
טל: 03-7531000

נעמי וייל
עו"ד ונוטריון

וכן עו"ד נעמי וייל
רח' הלל 18 ירושלים 91041
ת.ד. 4148
טל: 02-6251729

עורכי התכנית:

קולקר קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
רח' המלך גיורג 27
ירושלים 94261
טל: 02-6254603
קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ת.ד. 31-7025-1

אפריל 2002

תאריך:

459 - תקנון מעודכן ל 05/4/2002

