

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
**תכנית מס' 7598**  
 שינוי מס' 01 / 02 לתכנית מס' 1048 א'  
 שינוי מס' 01 / 02 לתכנית מס' 3059  
 שינוי מס' 01 / 02 לתכנית מס' 3059 א'  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית :**  
 תכנית זו תקרא תוכנית מס' 7598, שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 1048 א',  
 שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 3059 ושינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 3059 א'.  
 (להלן: התכנית).  
 התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית :**  
 התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט).  
 וגיליון אחד של תוכניות בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח  
 מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית  
 בשלמותה.  
 מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הנם נספחים מנחים בלבד למעט הפרטים  
 הבאים: מגבלת קווי הבניין המירביים, מס' הקומות המירבי ומגבלת גובה  
 מירבי בכפוף, לאמור בסעיף 9 ג'.

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

**4. שטח התכנית:**  
 כ- 11,470 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**  
 ירושלים, מרכז העיר, השטח הידוע כמתחם מנורה, בין הרחובות בצלאל,  
 הגידם, מנורה ואוסקשקין.  
 גוש 30043 חלקות: 9, 13, 28, חלקי חלקות 14, 96.  
 גוש 30109 חלקות: 4 וחלקי חלקות: 267/16, 267/17, 1, 2, 3, 5, 6, 7.  
 גוש 30041 חלקי חלקה מס' 94  
 קואורדינטות:  
 רוחב: 631875 – 632025  
 אורך: 220175 – 220350

**6. מטרות התכנית :**  
 א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:  
 (1) שינוי ייעוד שטח משטח לדרך ציבורית לשטח לבניין ציבורי, לשטח  
 פתוח ציבורי, לשטח למוסד ולשטח לדרך ומעליו מוסד.  
 (2) שינוי ייעוד שטח משטח לחניון ציבורי תת קרקעי לשטח לבניין  
 ציבורי ולשטח למוסד.

(3) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד ולשטח לבניין ציבורי.

(4) שינוי ייעוד שטח משטח לבניין ציבורי לשטח למוסד ולדרך.

ב. קביעת השימושים המותרים בשטחי המוסדות ובנייני הציבור שבתכנית כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 1 - 4 בתי ספר לאומנויות ומסחר.

מגרש חדש מס' 2 - אולם מופעים, חלק מ בתי ספר לאומנויות חלקה 4 בגוש 30109 - בית ספר לאומנויות, גן ילדים (שתי כיתות) ומסחר.

ג. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים בשטחים המיועדים לבניה, בהתאם לנספח בינוי.

ד. קביעת בינוי והוראות בינוי להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2, בהתאם לנספח בינוי.

ה. קביעת שטחי הבניה המרביים בכל אחד מהשטחים המיועדים לבניה.

ו. קביעת מס' הקומות המרבי בכל אחד מהשטחים המיועדים לבניה כמפורט להלן:

מגרש חדש מס' 1 - 7 קומות מעל 6 קומות תת קרקעיות.

מגרש חדש מס' 2 - 4 קומות לאולם מופעים ו-3 קומות לבתי ספר לאומנויות מעל 6 קומות תת קרקעיות.

חלקה 4 בגוש 30109 - 4 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית.

ז. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בשטחים המיועדים לבניה, לרבות קווי בניין אפס.

ח. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.

ט. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצוע הבניה בשטח.

י. קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתחום התכנית.

יא. קביעת חזיתות מסחריות.

יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, עצים לשימור ועצים להעתקה.

יג. קביעת הוראות בגין בניין, גדרות ומדרגות להריסה.

יד. איחוד וחלוקה מחדש.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1647, 1048 א', וכן ההוראות שבתכנית מס' 7598 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות 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 לבניין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. השימוש המותר בשטח הוא אולם מופעים, הכולל, בין היתר גם מזנון, חנות לממכר ספרים ושטחי עזר נלווים.
- ב. תותר הקמת בניין חדש בשטח מגרש חדש מס' 2, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- ג. (1) גובה חלל אולם המופעים לא יעלה על 16 מ' מעל 6 קומות תת קרקעיות.
- גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטייה של  $\pm 1.0$  מ' לעת מתן היתר הבניה.
- (2) המעבר הציבורי המקורה יהיה בגובה שתי קומות לפחות כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. תותר הקמת בתי ספר לאומנויות מעל חלל אולם המופעים. במפלסים +822.00, +826.00, +830.00, כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה של  $\pm 1.0$  מ' לעת מתן היתר הבניה.
- ה. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 2 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		מגרש/חלקה	מס' מגרש/חלקה
	מתחת מפלס +0.00	מעל מפלס +0.00	מתחת מפלס +0.00	מעל מפלס +0.00		
1,920		320		1,600	אולם	חדש מס' 2
690		90		600	בתי ספר	
7,750	7,750				חניון	
10,360	7,750	410		2,200		סה"כ

#### • הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב – 1992).

1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ברקע הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מגבלה כלשהי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר חפירה בניה ראשון בשטח. שטחים אלה יפותחו ככיכרות ציבוריות מגוננות, כהשלמה וכהמשך לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית, ולפיתוח מגרש חדש מס' 1 וכמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

- אחזקת שטחים אלה תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם בלבד. ראה סעיף 11 (ב) להלן.
- ז. בשטחים התת קרקעיים שבתחום מגרש חדש מס' 2 יבנה חניון ציבורי כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 15 להלן.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בשילוב זכוכית וחומרי בניה אחרים כאלמנטים ארכיטקטוניים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ט. שלבי הביצוע – ראה סעיף 10 (ז) להלן.
- י. תנאים למתן היתר בניה – ראה סעיף 11 להלן.
- יא. הוראות לגבי עצים לעקירה, עצים לשימור ועצים להעתקה – ראה סעיף 17 להלן.
- יב. הוראות לגבי מבנים גדרות ומדרגות להריסה – ראה סעיף 16 להלן.
- יג. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

#### 10. שטח למוסד:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחי מוסדות וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטחי המוסדות יהיו כמפורט להלן:
- שטח מגרש חדש מס' 1 –

- 4 בתי ספר לאומנויות, הכוללים בין היתר כיתות לימוד, משרדי הנהלה, אולם הקרנה ושטחי עזר נלווים במפלסים + 806.00 מ' עד + 830.00 מ'.
  - מסחר במפלס + 806.00.
  - חניון ציבורי, מחסנים, חדרי טרנספורמציה, שירותים ציבוריים ושטחי עזר נוספים, במפלסים + 786.00 עד + 802.00.
- חלקה 4 בגוש 30109 –

- בית ספר לאומנויות הכולל בין היתר, כיתות לימוד, אולמות לימוד, משרדי הנהלה ושטחי עזר נלווים עד מפלס + 822.00.
  - מסחר במפלס + 802.00.
  - שתי כיתות של מעון יום וחצר צמודה להן במפלס + 797.00.
  - מודגש בזאת כי כל שינוי בשימושים המפורטים לעיל יחייב הפקדה ואישור של תכניות מפורטות.
- ב. תותר הקמת בניינים חדשים בשטחים כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית. ראה סעיף 10 ו' (2) להלן.
- ג. מס' הקומות המרבי בשטחי המוסדות יהיה כמפורט להלן:
- בשטח מגרש חדש מס' 1 - 7 קומות מעל 6 קומות תת קרקעיות.  
בחלקה 4 במגרש 30109 - 4 קומות מעל קומה תת קרקעית אחת.  
גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1, תותר סטייה של עד  $\pm 1.0$  לעת מתן היתר הבניה.

- ד. בתחום מגרש חדש מס' 1 יבנה חניון ציבורי תת קרקעי, כמפורט בנספח מס' 1 בכפוף למפורט בסעיף 15 להלן.

ה. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים כתום וחול לסירוגין הוא שטח של דרך ומעליו מוסד.

בשטח זה יבנה, מעל מפלס רחי' מנורה, גשר שיקשר בין הבניינים שבמגרש חדש מס' 1 לבין הבניין בחלקה 4 בגוש 30109, כמפורט בנספח מס' 1. גשר זה יהיה בן שתי קומות ויכלול כיתות לימוד שתמשנה את בתי הספר לאומנויות שבתחום התכנית כולה.

ו. (1) השטחים המסומנים בתשריט בתחומי מגרש חדש מס' 1 בקווים אלכסוניים שחורים ברקע הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מגבלה כלשהי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח. שטחים אלה יפותחו ככיכרות ציבוריות מגוננות כהשלמה וכהמשך לפיתוח השטח שבתחום מגרש חדש מס' 2 ולפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית וכמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. אחזקת שטחים אלה תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד. ראה סעיף 11 (ב) להלן.

(2) הגבולות המדויקים של השטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע יקבעו לעת מתן היתר בניה. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ישתנו בהתאם לקביעת גבולות אלה.

ז. שטחי הבניה המרביים בשטחי המוסדות יהיו כמפורט להלן:

מס' מגרש/חלקה	שטחים עיקריים (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)
	מעל מפלס +0.00	מתחת מפלס +0.00	מעל מפלס +0.00	מתחת מפלס +0.00	
מגרש מס' 1 חדש	6,800		600		7,400
	300				300
				13,730	13,730
סה"כ	7,100		600		21,430
חלקה 4 בגוש 30109	2,500	260	350	80	3,190
	210				210
		400		40	440
	2,710	660	350	120	3,840
גשר	470				470

• הערות לטבלה:

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

ח. בשטח חלקה 4 בגוש 30109 יבנו שתי כיתות ותפותח חצר פתוחה בצמוד להם, כמפורט בנספח מס' 1. מעונות היום כאמור יבנו ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת בית הספר לאומנויות בשטח החלקה ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בית הספר לאומנויות בחלקה. תנאי להוצאת היתר בניה בחלקה זו הוא אישור התכנית ע"י אגף מבני ציבור.

לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין שבתחום החלקה כאמור, אלא לאחר השלמת הביצוע כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

כמו כן לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין שבתחום החלקה כאמור אלא לאחר שכיתות היום ושטחי החצרות הפתוחות הצמודות להן יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, לאחר השלמת בנייתם, ע"י בעלי הזכויות בשטח חלקה 4 בגוש 30109 ועל חשבונם.

תכנון שטחי מעונות היום והקמתם יהיו בתיאום ובפיקוח המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים.

ט. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בשילוב זכוכית וחומרי בניה אחרים כאלמנטים ארכיטקטוניים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

י. שלבי ביצוע :

1. הבניה המוצעת בתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2, לרבות החניון הציבורי והבניינים מעליו, תבוצע בהינף אחד. ביצוע הבניה בתחום חלקה 4 בגוש 30109 וכן הקמת הגשר המוצע בין מגרש חדש מס' 1 לבין חלקה 4 בגוש 30109 תקבע ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.

2. מודגש בזאת כי ביצוע פיתוח השטח בכל אחד מהשטחים כאמור יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטחים כאמור והשלמתו תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח.

יא. תנאים למתן היתר בניה – ראה סעיף 11 להלן.

יב. הוראות לגבי עצים לעקירה, עצים לשימור ועצים להעתקה – ראה סעיף 17 להלן.

יג. הוראות לגבי מבנים גדרות ומדרגות להריסה - ראה סעיף 16 להלן.

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

### 11. תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית:

א. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניה שבתחום התכנית לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון החניון התת קרקעי ואת דרכי הגישה אליו, (לרבות תכנון הרמפות, מקומות החניה, וכדומה), תכנון מפרצי החניה שבתחום הדרכים הציבוריות שבתכנית, תכנון הסדרי תנועה בתחום הדרכים, תכנון פיתוח השטח שבתחומי הדרכים הציבוריות. קביעת שלבי הביצוע של הפיתוח בתחומי הדרכים הציבוריות וכדומה, הכל כדרישת מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט כאמור ועבודות התשתית בדרכים הציבוריות יהא ויבצע בתנאים שייקבעו על ידי עיריית ירושלים לעת הגשת בקשה להיתר חפירה ראשון בשטח התכנית. ביצוע מערך הדרכים והחניה כאמור יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ב. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: תכנון גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גינה וריהוט רחוב, תאורה, פירוט עצים לעקירה/לשימור/להעתקה בהתאמה למפורט בתכנית, תכנון מערכות השקיה, תכנון הכיכרות הציבוריות שבתכנית, תכנון פיתוח השטחים שבתחום הדרכים הציבוריות והשטח הפתוח הציבורי שבתכנית, פירוט חומרי גמר, מפלסים, מעברים לנכים, וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח המגרש אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחומו ובשטחי הדרכים הצמודות לו, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ג. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המתוכננת בשטח לרבות הטיית קווי הביוב העירוניים הקיימים בשטח התכנית ותכנון חיבור הבניינים המוצעים לרשת הביוב העירונית על ידי מגישי הבקשה להיתר לאישור מחלקת הביוב ב"גיחון".

ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד, בפיקוח מחלקת הביוב בחברת הגיחון.

מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת בשטח לאישור מחלקת המים בחברת הגיחון. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר הטיית קווי מים קיימים, תכנון מערכת קריאות מוני מים מרוכזת, פתרון לאספקת מים לכל בניין, מיקום חיבורי המים, ובדיקת הצורך בבניית איגוס פרטי ומשאבות לספיקת שיא ו/או ספיקת כיבוי אש, בדיקת הצורך באמצעי הקטנת או הגברת הלחץ והכנת גומחות בגדר של כל בניין או מגרש לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס. העתקת קווי מים קיימים, במידה ותידרש, תעשה על ידי חברת הגיחון, על חשבון מגישי הבקשה להיתר בשטח.

ה. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת בניין לאתר המוסכם על עיריית ירושלים.

ו. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון הוא תיאום עם רשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטח התכנית תופסק העבודה מייד ומגישי הבקשה להיתר יודיעו מיידי לרשות העתיקות על כך ולא ימשיכו העבודות במקום עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ז. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת החשמל להבטחת ביצוע כל ההוראות המפורטות להלן:

(1) הגשת תכנון מפורט לפירוק והעתקת תשתיות חשמל קיימות בשטח התכנית לתוואים חלופיים. הפירוק וההעתקה יעשו על פי דרישת חברת החשמל, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(2) הגשת תכנון מפורט לשלושה חדרי שנאים (עבור 8 שנאים) בתחום מגרש חדש מסי 1, במפלס רחוב מנורה ליד הכניסה לחניון התת קרקעי כמפורט בנספח מסי 1. גודלם לא יפחת מ-  $3.2 \times 4.5$  ומיקומם המדויק של חדרי השנאים ייקבע לעת מתן היתר הבניה ע"י חברת החשמל. תנאי למיקום חדרי השנאים הינו אפשרות כניסה למשך כל שעות היממה לעובדי חברת החשמל וכלי רכבם.

ח. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת בזק בדבר פירוק והעתקת תשתיות בזק הקיימות בשטח ולאחר ניתוק כל הלקוחות המחוברים לרשת בזק ובדבר חיבור הבניינים החדשים לרשת הטלפונים של בזק.

ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון לשימושים שייבנו בשטח התכנית.

י. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר תכנון מתקני אשפה ומיקומם עבור השימושים החדשים הכלולים בתכנית ואיתור מקום חלופי למתקן האשפה הקיים בשטח התכנית.

יא. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

(1) הגשת תכנון מפורט של מערכות אוורור החניונים והבניינים, כולל נקודות פליטה.

(2) הגשת תכנון מפורט של פתרון פירים מרכזיים לאוורור מסעדות, מטבחים, חדרי צלום וכדומה.

(3) הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי השפעת הפעילות בשטח התכנית, המערכות המכניות, החניה והתחבורה על המגורים הקיימים מסביב והפעולות שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש.

(4) הגשת תכנון מפורט לשילוט האתר והפעילות בו.

(5) תכנון מערכות האנרגיה באופן שתופעלנה על חשמל בלבד.

יב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות להבטחת ביצוע כל ההוראות המפורטות להלן:

(1) לאולם האירועים במגרש חדש מסי 2 במפלס 806.00 + נדרשות שלוש יציאות של 2.20 מ' כל אחת, קומת לובי (כניסה) וכן שלושה חדרי מדרגות.

(2) בכל המפלסים שבמגרש חדש מסי 1 ובחלקה 4 בגוש 30109 בקצה הפרוזדורים של אגף כיתות הלימוד העיוניות, נדרש רוחב מהלך מדרגות של 1.10 מ'. רוחב פרוזדורים באגפי הכיתות יהיה 2.40 מ'.

(3) באולם ההקרנה שבמגרש חדש מסי 1 יתוכננו שתי יציאות ברוחב 1.65 מ' שלא ייפנו אל פרוזדור כיתות הלימוד.

(4) בכל מקום שעולה על 100 מ', שהינו מקום התקהלות ציבור, יש לפתוח שתי יציאות.

(5) תתוכנן אפשרות יציאה אל הגגות מכל גרמי המדרגות.

(6) חניונים:

[א] התקנת מערכת ספרינקלרים עם אישור בדיקה חיובית ממכון התקנים הישראלי בתחום ביצוע ההתקנה, וכן יותקנו גלאי עשן.



- [ב] יותקנו תאים מפרידים לחדרי המדרגות.  
 [ג] יתוכננו רחבות לרכב כיבוי והצלה בגודל 8 X 10 מ' ברחי הגידם בסיבולת 30 טון. כנייל ברחבת הגינה מרחי הגידם.  
 [ד] גובה הגשר המחבר בין רחי' מנורה לרפאלי לא יפחת מ- 5 מ'.  
 יג. ראה סעיפים 9 (ה), 10 (ד), לעיל.  
 יד. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 4 בגוש 30109 הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר לבין עיריית ירושלים המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיף 10 (ח) לעיל.

### 12. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
 ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

### 13. שטח פתוח ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, בתכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:  
 א. תכנון וביצוע הפיתוח בשטח המגרש החדש מסי' 3 יהיה באחריות מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מסי' 2 ועל חשבונם.  
 ב. תכנון וביצוע הפיתוח בשטח זה יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 (ה), 11 (ב) לעיל.

### 14. שטח שהתוכנית אינה חלה עליו:

- השטח התחום בקו שחור בתשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

### 15. חנייה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח התוכנית.  
 ב. בתחום מגרשים חדשים מסי' 1 ו- 2 יוקם חניון תת קרקעי בן שישה מפלסים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כמפורט בנספח מסי' 1 ובתחום קווי הבניין המרבים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.  
 ג. החניון כאמור, יכלול את מקומות החנייה הנדרשים לבניינים שיוקמו במסגרת תכנית 7598 זו, בהתאם לתקן שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה וכן 200 מקומות חנייה נוספים מעבר לכך.  
 ד. לחניון יתוכננו ויבוצעו מסי' כניסות/יציאות כמפורט בנספח מסי' 1 וכמפורט להלן:  
 -כניסה בלבד לחניון מרחי' הגידם/בצלאל.  
 -כניסה ויציאה לחניון מרחי' מנורה.

- ה. החניון כאמור יהיה בבעלות עיריית ירושלים ויתופעל ויתוחזק בהתאם להוראות עיריית ירושלים.
- ו. תכנון החניון וביצועו יהא בכפוף למפורט בסעיפים 10 (ז), 11 (א), 11 (ב) 6 לעיל.
- ז. במפלס הכניסה לחניון מרח' מנורה יתאפשר מעבר לכלי רכב מהחניון הציבורי לחלקה 29 הסמוכה.
- ח. בתחום הדרכים הציבוריות יבוצעו מפרצי חניה, כמפורט בנספח מס' 1.

#### 16. בנין, גדרות ומדרגות להריסה:

הבניין, הגדרות והמדרגות המתוחמים 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 ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

#### 17. עצים לעקירה, לשימור ולהעתקה:

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר תשלום אגרה כנדרש, ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
- ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מיועדים להעתקה ויועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר תשלום אגרה כנדרש, ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר, למקום שייקבע ע"י המחלקה לשיפור פני העיר, בתחומי התכנית.

#### 18. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן 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 בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. תכנון הדרכים וביצוען יהיו כמפורט בסעיפים 11 (א), 11 (ב) לעיל.
- ה. תותר הקמת גשר מעל לרח' מנורה, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 10 (ה), 10 (ז) דלעיל.
- ו. רח' מנורה ורח' רפאלי יפותחו כדרך משולבת בגינן וחניה. פיתוח השטח יהיה כמפורט בנספח מס' 1. הדרכים ירוצפו באבן/אבן משתלבת, יקבעו ספסלים, אדניות גינן ותאורת רחוב.

#### 19. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות החוק לתכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ויעברו ע"ש עיריית ירושלים שהם

פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

## 20. ביצוע תוכנית 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 המסומן בתשריט בקו כחול מקווקו.
- 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' 7598 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין / מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.

הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

## 21. רישום החלוקה בפנקס המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

## 22. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה שטח עבור חדרי שנאים בתוך הבית או המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה – ראה סעיף 9 י' (11) לעיל.

## 23. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן של כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית ייקבעו בהיתר הבניה.

## 24. גגות:

על גגות המבנים לא תותר הצבת כל אלמנט בולט, כגון: מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים וכדומה, אלא אם כן נעשה לגבי האלמנט, כאמור, פירוט אדריכלי מתאים באישור מהנדס העיר.

## 25. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 26. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 27. תשתית:

- א. מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.  
 ב. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.  
 ג. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, על תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.  
 ד. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין.

### 28. אחזקה:

- אחזקה תעשה באמצעות חברת אחזקה. תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של השטחים שבתחום התכנית, בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכ"ו והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.  
 המחזיקים בשטחים המבונים אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. חברת אחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי זכויות בבניין הציבורי ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה.  
 לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו המחזיקים בשטחים המבונים כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

בעלי הקרקע:

בשטח שמחוץ לתחום החלוקה החדשה :

מנהל מקרקעי ישראל  
 בנין שערי העיר  
 יפו 216, ירושלים  
 טל: 5318888 - 02

בשטח שבתחום החלוקה החדשה :

עיריית ירושלים  
 ככר ספרא 1  
 ירושלים  
 טל: 6296666 - 02

מגישי התוכנית :

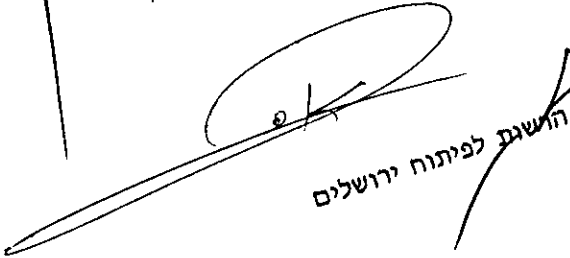
הרשות לפיתוח ירושלים  
 ככר ספרא 2  
 ירושלים  
 טל: 6297627 - 02

המתכנן :

דוד רוניק ברוך רוניק  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' רבי עקיבא 18/א'  
 ירושלים 94582  
 טל: 6255548 - 02

אפריל 2004

	<b>עיריית ירושלים</b>
הממונה על נכסי העירייה מאשר: חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)	
	תאריך <b>6/5/04</b>

  
 חשבת לפיתוח ירושלים

דוד רוניק ברוך רוניק  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רבי עקיבא 18 א' ירושלים 94582  
 טל: 6255548, 02-6253803

