

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8031שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 4740שינוי מס' 2/01 לתכנית מס' 856שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 983א'שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 983שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1880א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8031

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 4740

שינוי מס' 2/01 לתכנית מס' 856

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 983א'

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 983

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1880א'

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 - גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט),
 - 3 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח, כמפורט להלן:
- (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של נספח תנועה מנחה, הערוך בק.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 – 19.56 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מרכז העיר, השטח הידוע כ"מתחם מעלה ארלוזורוב" ורח' מנשה בן ישראל. שטח בין הרחובות הלל בצפון, רבי עקיבא במערב, רח' אגרון וגן ווילף (גן העצמאות) בדרום ורח' מנשה בן ישראל ממזרח.

גוש: 30036

חלקות: 131, 138

חלק מחלקות: 139, 158, 165

גוש: 30049

חלקות: אין

חלק מחלקות: 246, 247

שטח בין קואורדינטות אורך 220925 ל- 220725

לבין קואורדינטות רוחב 631575 ל- 631925

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי במערך יעוד הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבניין ציבורי ולדרך.
 2. שינוי ייעוד שטח משטח לבניין ציבורי ומשטח פתוח ציבורי לדרך.
 3. שינוי ייעוד שטח משטח לבניין ציבורי לשטח פתוח ציבורי.
- (ב) קביעת השימושים המותרים בשטח לבניין הציבורי שבתכנית לבתי משפט וביטול השימושים המאושרים בשטח לבתי ספר וגני ילדים.
- (ג) קביעת בינוי בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספחי בינוי.
- (ד) קביעת הוראות בדבר שטחי הבנייה המירביים, גובה הבניה המירבי, קווי הבנין המירביים והמחייבים, ומס' הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1.
- (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בנייה ותנאים למתן תעודת גמר לבניינים שבתחום התכנית.
- (ו) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.
- (ז) קביעת הוראות לפיתוח שטח פתוח ציבורי שבתחום התכנית.
- (ח) קביעת הוראות בגין בניינים גדרות ומדרגות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- (י) התווית דרך חדשה / הרחבת דרך קיימת.
- (יא) קביעת חזיתות מסחריות.
- (יב) ביטול ההוראות בדבר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום מגרש חדש מס' 1, שנקבעו בתכנית מס' 4740.
- (יג) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

- (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1880 א', 856, 4740 וההוראות שבתכנית מס' 8031 זו.
- (ב) בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית מס' 8031 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 המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינן מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנייני ציבור:

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

- (א) השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם בתי משפט, הכוללים בין היתר, אולמות משפט, חדרי שופטים, שטחי ביקורת ובטחון, משרדים לניהול ותפעול בתי משפט, שטחי עזר נלווים לנ"ל וכדומה. במפלט +778 ו-782 יוקמו שטחי מסחר לאורך החזיתות המסחריות, כאמור בסעיף 10 להלן.
- השימושים המאושרים בשטח להקמת בתי ספר וגני ילדים מבוטלים בזאת.
- (ב) הבינוי בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא כמפורט בנספחים 1-3, ובכפוף לסעיף 9 (ז) להלן.
- (ג) ההוראות המאושרות בתכנית מס' 4740 בדבר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום מגרש חדש מס' 1, מבוטלות בזאת.
- (ד) קווי הבניין בתחום מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:
- קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הינם קווי בניין עיליים מירביים.
- קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה ע"י סימון ח בטוש אדום הינם קוי בניין עיליים מחייבים.
- קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי בניין תת קרקעיים מירביים.

- (ה) מס' הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 1 יהא 12 קומות מעל מפלס ה- 0.00, וקומה 1 תת קרקעית מתחת למפלס ה- 0.00.
גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1 - 2. תותר הגבהת הבניינים בשיעור שלא יעלה על 1.0 + מטר, מהמצויין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר בנייה בשטח.

- (ו) שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
39,000	9,000	48,000	שטחים מעל למפלס ה 0.00
7,000	7,000	14,000	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
46,000	16,000	62,000	סה"כ

הערות:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- (ז) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת גובה הבנייה המירבי (בכפוף למצויין בסעיף קטן (ה) לעיל), ממגבלת קווי הבניין המחייבים/המירביים, ממגבלת מספר הקומות המירבי וממגבלת שטחי הבנייה המירביים.
- (ח) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1. שטחים אלה יפותחו כככר ציבורית, בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם. תחזוקת השטחים כאמור תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בלבד.
- (ט) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- (י) הוראות בינוי ופיתוח נוספות:

1. כיבוי אש:
- א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
- החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
 - בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
 - ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצויידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
- ב. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי תניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ה. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
- ו. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
- ז. 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.
- ח. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- ט. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצוייד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- י. לבניין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.

- יא. יותקן תא עשן (Smoke Lobby) לבידוד והפרדת מבואות המעליות בכל קומות הבניין, מאלמנטים עמידים אשר ל-90 דקות עם דלתות אשר תקניות.
- יב. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
- יג. תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
- יד. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.
- טו. הבקשה להיתר בניה תתואם ותאושר ע"י המח' לשרותי הכבאות כתנאי לאישורה, בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- טז. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שרותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NEPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים ב"ג"חון".
- יז. תכנית החלוקה הפנימית תוגש לאישור המח' לשרותי כבאות לעת מתן היתר הבניה לשם קביעת פתחי המילוט מכל חלל וחלל.
2. ביוב וניקוז:

- כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח התכנית יועתקו קווי ביוב וניקוז קיימים לתוואים חלופיים שמחוץ לשטחי הבנייה בהתאם להנחיות מח' הביוב והניקוז.
- קווי ביוב וניקוז עירוניים העוברים בתחום רח' מנשה בן ישראל הקיים, יועתקו לתוואי הדרך החדש שבתכנית.
- בחלקו הצפון מערבי של מגרש חדש מס' 1 קיים קו ביוב המשרת את הבניינים הקיימים שבתחומי חלקות 98,99,137 ו-166 בגוש 30049. לא תותר פגיעה בקו ביוב זה ותובטח אחזקתו והפעלתו התקינה. לשם כך לא תותר בנייה עילית ותת קרקעית בחלקו הצפון מערבי של מגרש חדש מס' 1, ברצועה שרוחבה לפחות 4 מ' מגבולות המגרש, כאמור. יותר מעבר רכב לאחזקה ולטיפול שוטף, שחרור סתימות או החלפת צינורות וכדומה.
- שטחים שנמצאים במפלס נמוך מפני מכסה תא הביוב העירוני יחוברו באמצעות קוי ספיקה במידת הצורך.

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 ריכוז קריאות של מוני המים ע"י חיבור חשמל וטלפון.
 - כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח התכנית יועתקו קוי מים קיימים לתוואים חלופיים, בתיאום עם מח' המים.
4. חשמל:
- בתחום הבניינים שיוקמו בשטח התכנית ישולבו חדרי שנאים/מיתוג ו/או תחנת משנה של חברת החשמל, בהתאם לדרישות חברת החשמל.
 - אופי אספקת החשמל (מתח נמוך/גבוה) יקבע ע"י חברת החשמל, לעת מתן היתר הבנייה.
 - מיקום מתקני החשמל שבתכנית וגודלם יקבעו לעת מתן היתר הבנייה ע"י חברת החשמל.
 - כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח התכנית יועתקו קוי חשמל קיימים לתוואים חלופיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ע"י חברת החשמל.
5. מיגון:
- בתחום התכנית יבוצע מיגון בהתאם לתקנות הג"א.
6. תברואה:
- בשטח התכנית יוקם מתקן אשפה, בהתאם לדרישות אגף התברואה. מיקום וגודל המתקן יקבעו סופית לעת מתן היתר הבנייה.
7. אנרגיה:
- מקור האנרגיה יהא גז או חשמל בלבד.
8. שילוט:
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
- (יא) תנאים למתן היתר חפירה/בנייה ותנאים למתן טופס 4 / תעודת גמר:
1. תנאי להגשת היתר הבנייה הראשון בשטח מגרש חדש מס' 1, הוא תיאום עיצובם האדריכלי של הבניינים שבתחום המגרש, עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לנ"ל.
 2. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הסטת רח' מנשה בן ישראל שבתכנית, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר תנוחת דרך, חתכים, טיפול נופי בשולי הדרך, תכנון חניות ציבוריות לאורכה, פירוט תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חומרי בנייה, 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 הבניינים שבתחום מגרש חדש מס' 1.

השלמת ביצוע הדרך הציבורית שבתכנית ופיתוח השטח בתחומה תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניינים שבתחום מגרש חדש מס' 1.

3. תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה התת קרקעית שבתחום מגרש חדש מס' 1 לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע החנייה התת קרקעית הנדרשת בתחום מגרש חדש מס' 1, להנחת דעת עיריית ירושלים. ראה סעיף 12 להלן.

4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית, לרבות השטח לבניני ציבור, השטח הפתוח הציבורי ושטח הדרך הציבורית שבתכנית, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: גינון ונטיעות, מערכות השקיה, תאורה, ריצוף, חומרי בנייה, פירוט עצים לעקירה, פירוט עצים לנטיעה במקום העצים שיעקרו, גדרות, קירות תמך, רהוט רחוב ורהוט גן, תכנון שביל להולכי רגל חלופי בתחום גן ווילף (גן העצמאות) במקום השביל הקיים, המתבטל כתוצאה מהבנייה שעפ"י תכנית זו, העתקת מערכת המים של המזרקה, הקיימת בשטח, למקום חלופי, שמחוץ לתחום הבנייה שעפ"י תכנית זו, ברזיות, תאי ביוב, סלעיות וכדומה, הכל כדרישת אגף שיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים ובוגרים, ביצוע השביל להולכי רגל החלופי כאמור לעיל, שיקום

מערכות השקיה קיימות שתפגענה בעת הבנייה / התקנת מערכות השקיה חדשות, ביצוע הדרך הציבורית שבתכנית על ידי ריצוף המדרכות באבן משתלבת ו/או ריבוד הדרך שבתחום התכנית באספלט ו/או בחומר אחר, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר. שיקום השטחים שבתחום גן ווילף (גן העצמאות), שייפגעו בעת ביצוע העבודות הנדרשות עפ"י תכנית מס' 8031 זו וכדומה, יהא בד בבד עם ביצוע הבנייה בשטח מגרש חדש מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.

לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח התכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב, הניקוז והמים המתוכננות בשטח התכנית והתחברותן למערכות המים, הביוב והניקוז העירוניות, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, לאישור חברת הגיחון. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, הטיית קווי מים, ביוב וניקוז קיימים לתואים חלופיים שמחוץ לשטחי הבניה וחיבור הבניינים שבתחום התכנית למערכת העירונית, בהתאם להנחיות חברת הגיחון. כל עבודות ההטייה וחיבור הבניינים למערכות המים, הביוב והניקוז העירוניות יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, לרבות תיקון נזקים שיגרמו לדרכים ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין אם תת קרקעי, לרבות קווי מים, קווי ביוב, כבלי חשמל, כבלי טלפון וכיוצ"ב הנמצאים בשטח התכנית. ביצוע העבודות כאמור יהא בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון והשלמת ביצוען, להנחת דעת חברת הגיחון, תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניינים שבתחום מגרש חדש מס' 1. ראה סעיפים (י) 2, 3 לעיל.

6. תנאי למתן היתר חפירה / בנייה ראשון בשטח, הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה של חדרי שנאים / מיתוג ו/או תחנת משנה, בתחום הבניינים שבמגרש חדש מס' 1 ובדבר העתקת תשתיות חשמל הקיימות בשטח התכנית לאתרים חלופיים. ביצוע חדרי השנאים / המיתוג ו/או תחנת המשנה והעתקת התשתיות כאמור, יהיו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת החשמל. ראה סעיף 9 (י) 4 לעיל.

7. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – ממילא שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1091 מיום 18.5.64). תנאי

- למתן היתר הריסה / חפירה / בנייה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה להתחלת העבודות (הריסה ו/או חפירה ו/או בנייה). אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1, להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד, לפני ובזמן ביצוע העבודות, עפ"י תאום מוקדם עם רשות העתיקות ולפני תחילת העבודות.
8. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים בשטח מגרש חדש מס' 1.
9. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום ע"י מח' התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בשטח מגרש חדש מס' 1, בכפוף למפורט בסעיף 9 (י) 6 לעיל.
10. תנאי למתן היתר בנייה 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 המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבנייה. מסקנות חוות הדעת כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה וביצוען יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בנייה הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 לבין עיריית ירושלים, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה, בדבר שיפוי עיריית ירושלים על הנזקים שעלולים להגרם לה בגין אישור התכנית.
12. ראה סעיף קטן (ח) לעיל.
13. ראה סעיפים 17, 18 ו-19 להלן.
14. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של תאורת המבנים שיוקמו בשטח מגרש חדש מס' 1, לאישור מח' המאור בעיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' המאור בעיריית ירושלים. השלמת ביצוע התאורה, כאמור, תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח. הבניינים בשטח התכנית יוארו בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת מתן טופס 4 (שעות התאורה, עיצוב וסוג התאורה וכדומה).

15. תנאי למתן היתר בניה לביצוע הדרך הציבורית שבתכנית ולביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי שבתכנית הוא אישור פרטי הפיתוח בשטחים כאמור, ע"י הקרן לירושלים, ובהסכמת מהנדס העיר.

10. חזית מסחרית:

- (א) חזית הבניין המסומנת בתשריט בקו מקוטע סגול היא חזית מסחרית מחייבת. בחזית זו ישולבו שימושים למסחר בכפוף לתנאים שלהלן:
1. שטחי המסחר יוגבלו לקומת הקרקע במפלס המדרכה הצמודה לבניין, כמפורט בנספח מס' 1 (מפלסים $778+ -1$ ו- $782+$).
 2. השימושים המותרים למסחר הם:
 - א. קיוסקים.
 - ב. בתי קפה ומזנונים כהגדרתם בתקנות רישוי עסקים.
 - ג. סניף דואר.
 - ד. סניף בנק.
 - ה. חנויות ספרים.
 1. פעילות מסחרית הקשורה לפעילות בתי המשפט.
 3. רשימה זו מבטלת את כל השימושים האחרים המותרים ע"פ תכנית המתאר בחזית המסחרית א'.
 4. ניתן יהיה להוסיף שימושים אחרים מן האמור לעיל בתאום ובאישור הנהלת בתי המשפט, ובאישור מהנדס העיר.
 5. מודגש בזאת כי שטחי הבניה לשימושים המסחריים כאמור נכללים בשטחי הבניה המפורטים בסעיף 9 (ו) לעיל.

(ב) חזית הבניין המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית מותרת, אך לא מחייבת, וחלות עליה ההוראות הבאות:

1. בחזיתות אלו ניתן יהיה לשלב שימושים למסחר בתאום ובאישור הנהלת בתי המשפט, בכפוף למפורט בסעיף קטן (א) 2 לעיל.
2. שטחי המסחר יוגבלו לקומת הקרקע.
3. מודגש בזאת כי שטחי הבניה לשימושים המסחריים כאמור, נכללים בשטחי הבניה המפורטים בסעיף 9 (ו) לעיל.

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

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ידוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

- (א) שטח זה יפותח כחלק משטח "גן ווילף" (גן העצמאות) וכמפורט בנספח מס' 1.
 (ב) תכנון וביצוע הפיתוח בשטח זה – ראה סעיף 9 (י"א) 4 לעיל.

12. חניה:

- (א) החניה תהיה תת קרקעית, בהתאם למסומן בנספחים מס' 1 ו-2, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 (ב) מס' מקומות החניה, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 (350 מקומות) הינו מירבי. יותר ביצוע מס' מקומות חניה מועט יותר, הכל כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה.
 (ג) תכנון החניה וביצועה יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9 (יא) 3 לעיל.

13. בניין גדר מדרגות להריסה:

הבניינים (הגדר) הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
 במקום העצים שיעקרו, ישתלו עצים בוגרים חדשים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

15. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן 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) תכנון הדרכים וביצוען יהיו בכפוף למפורט בנספחים מס' 1 – 3 ובכפוף למפורט בסעיפים 9 (י) 2,3,4 לעיל.
 (ד) מודגש בזאת כי הסדרי התנועה המפורטים בנספח מס' 3 מנחים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבנייה.

16. ביצוע חלוקה לצרכי רישום תכנית:

- (א) התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- (ד) במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

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

18. תחנת שנאים:

- (א) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- (ב) בתחום מגרש חדש מס' 1 יוקמו חדרי שנאים/מיתוג ו/או תחנת משנה.
- (ג) ראה סעיף 9(י)4 לעיל.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

20. 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.

21. 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.

22. 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 ע"י מהנדס העיר.
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י 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 מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

23. חתימות:

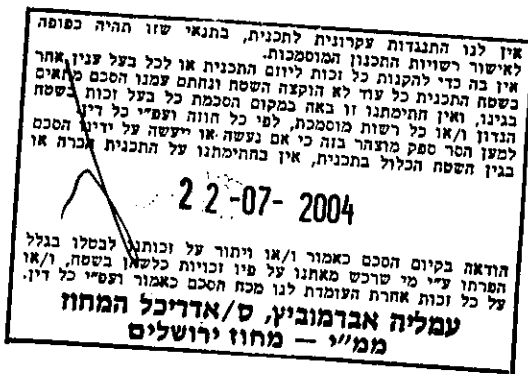
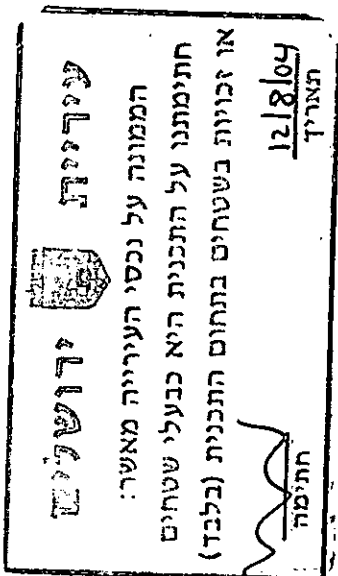
חתימת בעלי קרקע:

(1) עיריית ירושלים
ככר ספרא 1
טל: 02-6297777

(2) מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
רח' יפן, בנין "שערי העיר"
טל: 02 - 5318888

חתימת מגישי התכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים
ככר ספרא 2
טל: 02 - 6250391



הרשות לפיתוח ירושלים
(Handwritten signature)

חתימת המתכנן:

קולקר קולקר אפשטיין, אדריכלים (1991) בע"מ
רח' המלך ג'ורג' 27
ירושלים 94261
טל: 02 - 6254603

קולקר קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.ט. 51-157025-1

תאריך: 22 יוני, 2004

478 - תקנון בתי המשפט נדכני ליוני 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2004
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2004 ביום 2004
יו"ר הועדה א. יוסף סמנכ"ל תכנון