

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
ירושלים

תכנית מספר: 8787

שינוי מספר	1/2002	לתכנית	3135 א'
שינוי מספר	1/2002	לתכנית	7773
שינוי מספר	1/2002	לתכנית	מתאר ירושלים

(שינוי תכנית מתאר ירושלים)

תוכן עניינים

עמוד	נושא	סעיף מס'
3	שם התכנית	1
3	מסמכי התכנית	2
3	גבולות התכנית	3
3	שטח התכנית	4
3-4	מקום התכנית	5
4-5	מטרות התכנית	6
5	כפיפות התכנית	7
5	הוראות התכנית	8
5	שטח למוסד ציבורי	9
5-7	אזור מגורים משולב	10
7-9	תנאים למתן היתר בנייה בשטח ושלבם לביצועם	10
10	ביצוע התכנית	11
10	חלוקה חדשה	12
10	תחנת שנאים	13
10	אנטנות טלוויזיה ורדיו	14
11	קולטי שמש על הגג	15
11	היטל השבחה	16
11	תשתית	17
11-12	שטח פתוח פרטי	18
12	שביל ציבורי להולכי רגל	19
12	שטחים לשימוש ציבורי בבניינים החדשים	20
12	דרכים	21
12-13	חניה פרטית	22
13	עץ לשימור/ עקירה	23
13	בניין, גדר ומדרגות	24
13	חזית מסחרית	25
13-14	שלבי הביצוע	26
14	בניין לשימור - פירוק/ שימור אלמנטים לשימוש חוזר	27
15	עתיקות	28
15	הפקעה	29
15-16	חתימות	30

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8787  
 שינוי מספר 1/2002 לתכנית מספר 3135 א'  
 שינוי מספר 1/2002 לתכנית מספר 7773.  
 שדבר הפקדתה פורסם בעיתונות ביום 12/02/02.  
 (להלן התכנית)  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט)  
 ו- 3 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנה מידה 1:250.  
 (להלן: נספח מס' 1)

ב. גיליון אחד של תכנים וחזיתות הערוך בקנה מידה 1:250.  
 (להלן: נספח מס' 2)

ג. גיליון אחד של בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:500.  
 (להלן: נספח מס' 3)

ד. גיליון אחד של לוח הקצאות ואיזון.  
 (להלן: נספח מס' 4)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית במ"ר:	5,158
------------------	-------

**5. מקום התכנית:**

ירושלים

שכונה:	שכונת המוגרבים
רחוב:	המלך דוד
רחוב:	משה חס
מספר בית:	14
מספר בית:	2

חלקות הנחתכות בשלמותן:					
		34	חלקה	30036	גוש
		35	חלקה		
		37	חלקה		
		114	חלקה		

חלקות הנחתכות בחלקן:					
		96	חלקה	30028	גוש
		449	חלקה	30033	גוש
		102	חלקה	30036	גוש

קואורדינטות						
		221150	לבין	221050	בין	אורך:
		631575	לבין	631450	בין	רוחב:

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי להריסה לאזור מגורים משולב למגורים ו/או מסחר ו/או משרדים.
- ב. שינוי יעוד שטח מסחרי להריסה למעבר ציבורי.
- ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.
- ד. קביעת הוראות מפורטות לאזור מגורים משולב ע"פ המפורט להלן:
- ה. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים בשטח התכנית, בהתאם לתכנית בינוי.
- ו. קביעת הוראות בינוי לבניינים החדשים, כאמור, לרבות שטחי הבנייה המרביים, מספר הקומות המרבית, גובה הבנייה המרבית, קווי הבניין המרביים, השימושים המותרים בשטח וכדומה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח ושלבם לביצועם.
- ח. קביעת הוראות בגין פירוק בניין קיים לשימור ושחזורו מחדש.
- ט. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.
- י. קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור והוראות לפיתוחם ולאחזקתם.
- יא. קביעת הוראות לבניית חניון מתחת לשטח פרטי פתוח, ומתחת למעבר ציבורי להלכי רגל.
- יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

- יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- יג. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
- יד. הגדלת שטחי הבנייה המרביים ל- 15,600 מ"ר מתוכם 12,965 מ"ר שטחים עיקריים.
- טו. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי במגרש חדש מספר 35 ל- 140 יחידות דיור.
- טז. שיפוץ חזית המוזיאון.

#### 7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות המפורטות שבתכנית מספר 8787 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, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) והן בנספח חתכים וחזיתות. אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הנם נספחים מנחים בלבד למעט הפרטים הבאים: מגבלת קווי הבניין המרביים, מגבלות שטחי הבנייה המרביים, מספר הקומות המרבי ומגבלת גובה מרבי בכפוף לאמור בסעיף 10 ה' (תותר סטייה של  $\pm 1.0$  מטר).

#### 9. שטח למוסד ציבורי:

השטח הצבוע בצבע כתם ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים למוסד, הוראות תכנית 7773 והוראות תכנית 3135 א' וכן ההוראות בתכנית זו. לשטחים נוספים במבנה הקיים תנאי למתן היתר בנייה הוא שיפוץ החזית המזרחית הפונה לשטח הציבורי הפתוח, באופן אשר יאפשר הפנייה וכניסה ראשית למוזיאון מהשטח הפתוח הציבורי.

#### 10. אזור מגורים משולב:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול ועליו קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים משולב ויותר בו השימוש למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים.

- א. השימושים הסופיים ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר בשלב מתן היתר הבנייה. מודגש בזאת כי לא יינתן היתר בניה בשטח, אלא לאחר תיאום התכנון ועיצוב הבניינים עם מהנדס העיר בטרם הגשת היתר הבנייה.

- ב. תותר הקמת בניינים חדשים בשטח התכנית, בהתאם למפורט בנספחים 1 ו- 2 ובהתאם להוראות הבאות:
- ג. קווי הבניין המרביים להקמת הבניין, כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבנייה תת קרקעית.
- ד. מספר הקומות המרבי לבניין החדש, כאמור, יהיה שבע קומות מעל קומת קרקע מסחרית ברחוב הס 7-1 קומות מעל קומת משרדים וקומה מסחרית מרחוב המלך דוד.
- ה. גובה הבנייה המרבי בכל אחד מהבניינים, מספר הקומות כאמור יהיו כמפורט בנספחים 1 ו- 2.
- ו. תותר סטייה של  $\pm 1.0$  מטר מהמפורט בנספח, לעת מתן היתר הבנייה ולעת קביעת מפלסי הפיתוח הסופיים של הדרכים הגובלות.
- ז. גובה המפלס הקובע לחישוב גובה בנין ומפלס הכניסה הקובעת הוא  $+778.5 = (0.00)$ .
- ח. מספר יחידות הדיור המרבי הוא 140 יחידות דיור.
- ט. שטחי הבנייה המרביים במגרש חדש מסי 35 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:-

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס 0.00	(1) 1,295	11,010	-	2,880	2,880	13,890	12,595	13,890
שטחים מתחת למפלס 0.00	-	3,250	-	530	530	3,780	3,780	3,780
סה"כ	1,295	14,260	-	3,410	3,410	17,670	16,375	17,670

#### הערות לטבלה:

- (1) שטחי הבנייה שמתחת לפני הקרקע אינם כוללים את שטחי החניה, ואת השטחים הטכניים. גודל שטחים אלו ייקבע בעת מתן ההיתר לבנייה בהתאם לשימוש שייקבע בבקשה וע"פ התקן התקף בעת מתן ההיתר, לרבות השטחים שידרשו לחניה לבניין הציבורי וימצאו את פתרון בחניון שיבנה מתחת לבניין.
- (2) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנייה, למעט שטחי החניה כאמור.

#### הוראות כלליות לגבי פרטי בניין:

- (1) הבנייה תהיה באבן מסוג גוון וסיתות אבן הבניין הקיים. דוגמת האבן תאושר על ידי מחלקת התכנון של עיריית ירושלים, לפני הוצאת היתר בנייה.

- (2) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובה, תלטיש, חמי או מוטבה) ולא תותר כל בנייה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (3) אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה באורכה מהצלע הקצרה.
- (4) פתחי הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף ("קלבות ערכות").
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- (8) כל כיחול יהיה בגוון הכיחול הקיים.
- (9) כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.
- (10) גדרות קירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.

#### תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבים לביצועם:

- (1) שלב היתר וחפירה:  
לקראת שלב היתר לחפירה ובניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- (2) תנאי למתן היתר ראשון לביצוע חפירה ועבודות עפר הוא הכנת חוות דעת על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, הכוללת את פירוט העבודות המתוכננות לתמיכת הכבישים הגובלים במגרשים כאמור, לתמיכת המדרכות והשירותים התת קרקעיים, שינקטו על ידי מגישי הבקשה להיתר לצורך הבטחת תנועה בטוחה של מכוניות והולכי רגל בסמוך למקום החפירה ולצורך הבטחת שלימות השירותים התת קרקעיים, ללא צורך בהצרת רוחב דרכים קיימות ובהפסקת תנועת הלכי רגל וכלי רכב. חוות הדעת המפורטת, כאמור, תאושר על ידי אגף הדרכים בעיריית ירושלים.
- בנוסף, תנאי למתן היתר חפירה ראשון ועבודות עפר יהא קבלת אישור פרויקט מערכת הסעת המונים.
- (3) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, בדבר הצבת שני מכלי אשפה בגודל 6 מ"ק כל אחד בשטח התכנית, ובדבר הבטחת גובה בניה נטו של 3.00 מטר בכניסה לחנייה התת קרקעית ו- 3.5 מטר בשטח אחסון כלי האצירה.

- (4) תנאי למתן היתר בנייה במגרש ולכל בניין בו, הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
- (5) תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרים עבור שנאים.
- (6) תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא תיאום עם האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר תכנון כולל של החנייה התת קרקעית בתחומם.
- (7) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
- (א) תאום אופי וסוג מערכות האנרגיה של הבניינים החדשים.
- (ב) הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות המתוכננות בכל אחד מהבניינים, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. מסקנות חוות הדת יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- (ג) תנאי לקבלת טופס 4 יהא עריכת מדידות רעש בבניינים הסמוכים לבניינים שבתחום התכנית, בהתאם לדרישות התקנון למניעת מפגעים. מדידות אלה יבוצעו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (ד) תנאי למתן היתר יהא הכנת תכנון מפורט לאוורור הבניינים והחניון התת קרקעי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ה) פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה, במידה ויומרו בשטח יבוצע ע"י משאיות קטנות בלבד, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- (ו) תנאי להוצאת היתר בנייה יהא הגשת חוות דעת סביבתית לגבי המטרדים הצפויים והאמצעים להפחיתם, על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מסקנות חוות הדעת יעוגנו כתנאי למתן היתר בנייה.
- (8) תנאי למתן היתר בנייה תאום ואישור מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת.
- (9) תנאי למתן היתר הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בעיריית ירושלים בין היתר בנושאים הבאים:
- (א) תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן ממפלסי החניה.
- (ב) תכנון ויציאות חירום במפלסי החניון, שלטי הכוונה וגופי תאורה.



- (ג) תכנון ובניית תאים מפרידים בין קומות החניה.
- (ד) תכנון והתקנת מערכות אוטומטיות לגילוי אש ועשן וכיבוי אוטומטי.
- (ה) תכנון פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות הבניין.
- (10) תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תוכניות פיתוח בתיאום עם אגף שפ"ע בנושאים הבאים:
- (א) הגשת תכנון מפורט לשפ"פ (מס' מגרש חדש 102 א') לאישור מחלקת הגננות. התכנון יוגש בקני"מ 1:100 ויכלול אלמנטים של פינות ישיבה ושימור מרבי של מס' העצים.
- (ב) הכבישים הגובלים במתחם יקורצפו ויירובדו מחדש בתאום עם מחלקת האחזקה.
- (ג) המדרכות הגובלות במתחם ירוצפו באבן כדוגמת רחוב דבש הסמוך.
- (ד) במדרכות יינטעו עצים בוגרים, מלווים במערכת השקיה תת קרקעית וממוחשבת. סוג העץ וקוטרו ייקבע בתיאום עם מחלקת הגננות.
- (ה) תיאום נושא התאורה עם אגף שפ"ע.
- כל האמור לעיל ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. ביצוע בפועל של האמור לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
- (11) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור כל הבניין למערכת המים העירונית ובדבר קבלת אישור לתכניות האינסטלציה של הבניין.
- (12) תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם חברת "בזק" בדבר חיבור הבניין למערכות התקשורת האלקטרונית.
- (13) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת הביוב בדבר הצורך בהעתקת קווי ביוב עירוניים קיימים בשטח התכנית לתוואים חלופיים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (14) תנאי למתן היתרי בנייה הוא תאום עם רשות העתיקות בכפוף לסעיף 26 להלן.
- (15) תנאי למתן היתר בנייה הוא פרוט האמצעים המפורטים שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים. ההוראות יינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה שבעיריית ירושלים וישולבו כחלק מן ההיתר.
- (16) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום והתקנת צוברי הגז.

**11. ביצוע התכנית:**

מיד עם אישורה של התכנית תוכן ע"י מגישי התכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית מדידה לצורכי רישום ותוגש תוך שלושה חודשים לאישור הוועדה המקומית. במידה ולא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית מדידה לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל – תכין הוועדה המקומית תצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין. תנאי להגשת התשריט לצרכי רישום לרשם המקרקעין הוא אישור מחלקת נכסי העירייה לתשריט.

**12. חלוקה חדשה:**

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (תצ"ר), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**13. 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.

**14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

**15. 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.

**16. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**17. תשתית:**

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**18. שטח פתוח פרטי:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח פתוח פרטי ויחולו עליו הוראות תכנית מתאר ירושלים לשטח פתוח פרטי וכן ההוראות המפורטות להלן:

- א. בשטח מגרש חדש מסי 102 תותר הקמת חניון תת קרקעי ע"י ועל חשבון הבעלים הרשומים של מגרש חדש מסי 35.
- ב. תנאי להקמת החניון הוא הכנת תכנית גינון ופיתוח שטח חלקה 102א' ע"י בעלי מגרש חדש מסי 35 ועל חשבונם ואישורה ע"י מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- ג. הגינון והפיתוח ייעשו ע"י ועל חשבון הבעלים של מגרש מסי 35.
- ד. מיום סיום ביצוע הפיתוח כאמור, תעשה אחזקת גינון השטח הפרטי הפתוח ע"י ועל חשבון הבעלים של מגרש חדש מסי 35.

ה. האחריות ליציבות המבנה ואיטום גג החניון שמתחת לשטח הפתוח הפרטי תהיה באחריותם של הבעלים הרשומים של מגרש חדש מס' 35.

ו. תנאי מוקדם להקמת החניון הפרטי הפתוח לציבור בשטח הפתוח הפרטי הוא חתימת הסכם הכולל קביעת ערבויות הביצוע בין עיריית ירושלים לבעלים הרשומים של מגרש חדש מס' 35.

ז. השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקווים אלכסוניים ירוקים היינו שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כל שהיא. זיקת ההנאה היא בשטח שמעל הקרקע ולא בתחום החניון התת-קרקעי. יובהר כי השטח לא יגודר וישרת את הציבור בכל עת, שטח זה יפותח ויתוחזק כגינה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, תירשם זיקת הנאה לציבור בשטחי המגרשים 102א' ו - 102ב', ועל כך תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכן תוגש על ידם התחייבות משפטית, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

#### 19. שביל ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ועליו קווים בשחור מיועד לשביל ציבורי ויחולו עליו הוראות תכנית 3135א.

#### 20. שטחים לשימוש ציבורי בבניינים חדשים:

בבניינים החדשים, במפלס 775.50 + יוקצו שטחים אשר ייועדו לשימוש הציבור בשטח של 350 מ"ר.

#### 21. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח דרכים קיימות ויחולו עליו הוראות המתאר וכן ההוראות הבאות:

א. תנאי מוקדם להקמת החניון הוא הכנת תכנית לביצוע החניון ע"י ועל חשבון הבעלים הרשומים של מגרש מס' 35, ואישורה ע"י מהנדס העיר והמחלקות להסדרי תנועה ודרכים שבעיריית ירושלים.

ב. ראה סעיף 10 (י) 9.

#### 22. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לדרישות החנייה לבניינים שיוקמו בשטח, התקפים בעת הוצאת ההיתר.

ב. החנייה תהא תת קרקעית בלבד בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט כקווי בניין תת קרקעיים ובהתאם למפורט בנספח מספר 1.

ג. מספר הקומות התת קרקעיות המרבי שתשמשנה לחניה יהא 5 קומות.

ד. דרישות החניה בשטח התכנית יהיו עפ"י תקן החניה שייקבע עפ"י השימוש:

(1) מגורים: דירות עד 100 מ"ר - מקום חנייה אחד לכל יחיד.  
דירות מעל 100 מ"ר - 2 מקומות חנייה לכל יחיד.

(2) למסחר ומשרדים: בהתאם לתקן החניה הקיים לעת מתן היתרי בנייה.

#### 23. עץ לשימור/עקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה, ובמקומם יינטעו עצים חלופיים ההחלפה או ההענתקה של העצים הקיימים תהא בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

#### 24. בניין, גדר ומדרגות להריסה:

הבניינים, הגדרות והמדרגות המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לפינוי ולהריסה ויפונו ויחרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר בנייה.

#### 25. חזית מסחרית:

א. החזיתות של הבניינים, המסומנות בקו סגול, הן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזיתות מסחריות.

ב. למרות האמור לעיל יהיו השימושים המותרים מן השימושים שאינם גורמים למטרדים למבני המגורים. תנאי לאישור השימושים שבחזית המסחרית הוא תיאום היתר הבנייה עם המחלקה לאיכות הסביבה שבעיריית ירושלים.

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

#### 26. שלבי הביצוע:

הפרוייקט יבוצע ע"פ שלבי הביצוע המפורטים בזה:

א. פרוק הבניין לשימור ע"פ סעיף 28.

ב. בניית מרתף החניה עד גובה מפלס הרחוב.

ג. בניית הבניין לשימור עד להשלמת השלד.

- ד. השלמת הבנייה בבניינים הפונים לרחוב דוד המלך והקומות שמעל הרחוב בבנייה החדשה ברחוב הס.  
ה. שלבים אלו יבוצעו בזה אחר זה כאשר כל שלב יבוצע בהנף אחד.

**27. בניין לשימור – פירוק/שימור אלמנטים לשימוש חוזר:**

הבניין הקיים בשטח התכנית ומסומן במסגרת אדומה ובתוכה קוים אלכסוניים צהובים, הוא בניין לפירוק ושימור אלמנטים לשימוש חוזר.

א. יותר פירוק מבוקר של הבניין הקיים ושחזורו מחדש ע"פ ההוראות שלהלן:

- (1) תנאי לאישור היתר הבנייה הוא הגשת מדידה לתיעוד הבנייה בקנה מידה 1:50 הכוללת תכנית בקומה הקיימת 2 חתכי רוחב לפחות, חתך אורך ו-4 חזיתות הבניין. שרטוט חזיתות הבניין יכלול סימון כל האבנים כמפורט לרבות מספור האבנים.
- (2) תנאי למתן היתר הוא הצגת סימון בעין של מספור האבנים והצגתו בפני המפקח על הבנייה מטעם מהנדס העיר.
- (3) תנאי להתחלת הפרוק המבוקר של הבניין הוא אישור בכתב של המפקח על הבנייה מטעם מהנדס העיר בדבר ביצוע הוראות סעיף 28 א' 2 לעיל.
- (4) לאחר הפרוק ישמרו האבנים במכולות סגורות וחתומות עד לביצוע הבניה החדשה.
- (5) תנאי למתן היתר לאכלוס (טופס 4) הבניין הוא ביצוע מלא של שיחזור הבניין לשימור לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- (6) תנאי למתן היתר לאכלוס (טופס 4) הבניין הוא מתן אישור בכתב מאת מהנדס העיר בדבר השלמת שיחזור הבניין כאמור בסעיף (5) לעיל.

ב. ביצוע הבניה החדשה של האלמנטים לשימור בניין החדש, יעשה ע"פ המפורט בנספחי הבינוי והפיתוח נספחים מס' 1 ו-2.

ג. יותר להגדיל את קירות הבניין הבנויים מאלמנטים לשימור בתנאי שהאבנים המשמשות להשלמת הבנייה יהיו זהות בסוג האבן, אופן הסיתות המידות והפרוט לאבני הבניין הקיים.

ד. להבטחת האמור לעיל ייחתם בין היזמים ועיריית ירושלים הסכם אשר יפרט התנאים לביצוע שימור הבניין בתנאים האמורים לעיל.

ה. ההסכם יכלול בתוכו ערבויות כספיות ולו"ז מחייב לביצוע העבודה.

ו. תנאי למתן היתר לבניין החדש הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים ליזמי התכנית כאמור בסעיף לעיל.

**28. עתיקות:**

- א. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות - ירושלים - ממילא, שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב-ג.פ. 1019 מיום 18/5/64).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלבי היתרי ההריסה, החפירה ובנייה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות.
- ד. ראה סעיף 9.ג.13.

**29. הפקעה:**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

**30. חתימות:**

<b>בעל הקרקע</b>			

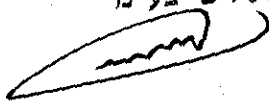
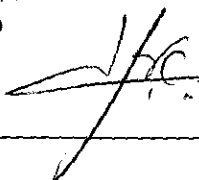
ועד עדת המערבים בירושלים  
 רח' מסילת ישרים 1, ירושלים  
 ת.ד. 336, ירושלים 91002  
 טל: 02-6255504

**בית פינת דוד המלך בע"מ**  
 חברת בית פינת רח' דוד המלך בע"מ  
 (שיכון ופיתוח לישראל בע"מ)  
 רח' ארמיה 32, ת"א 61070  
 טל: 03-5632632

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

טל: 02-5318888  
 ירושלים

<b>מגיש התכנית</b>					

מראות ירושלים בע"מ  
  


מראות ירושלים בע"מ  
 (שיכון ופיתוח לישראל בע"מ)  
 רח' ארמיה 32, ת"א 61070  
 טל: 02-5632632

<b>המתכנן</b>					

קולקר, קולקר-אפשטיין  
 אדריכלים (1981) בע"מ  
 ח.פ. 1-157025-51

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים  
 רחוב המלך ג'ורג' 27, ירושלים 94261  
 טלפון: 02-6254603

09/05/04	תאריך
----------	-------

481 תקנון מאי 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8787  
 הועדה המחוזית להוציטה כאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 9109 בתאריך 01/05/04  
 סמנכ"ל תכנון