

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 3507 ג'

שינוי מס' 18/96 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (מס' 62)

שינוי מס' 2/96 לתוכנית מס' 1042

ושינוי מס' 1/96 לתוכניות מס' 46, 1361, 1361, 3237, 1361 א', 3237

א'3697

שם התוכנית:

.1

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 3507 ג' שינוי מס' 18/96 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (מס' 62), שינוי מס' 2/96 לתוכנית מס' 1042 ושינוי מס' 1/96 לתוכניות מס' 46, 1361, 1361, 3237, 1361 א', 3697 א' (להלן: "התוכנית").

מסמכי התוכנית:

.2

התוכנית כוללת 31 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית"), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט") ו- 15 גליונות של תוכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2.1 גליון אחד של תוכנית הכוללת, בין היתר, את גבהי המפלסים הקובעים בכל מגרש חדש (להלן: "מפלס קובע"), קוי בנין עיליים מירביים, גבהים מירביים, מספרי קומות מירביים, זכות מעבר לציבור וזכות מעבר לצנרת ותשתיות, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 1").

2.2 גליון אחד של תוכנית שלבי ביצוע הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: "נספח מס' 1א").

2.3 גליון אחד של תוכנית גגות הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: "נספח מס' 2").

2.4 5 גליונות של תוכניות מפלסים הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: "נספחים מס' 3 א'-ה").

2.5 גליון אחד של תוכנית חתכים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 4").

2.6 גליון אחד של חזיתות, בק.מ. 1:1000 (להלן: "נספח מס' 5").

2.7 שלושה גליונות של תכניות פיתוח לרבות פיתוח גנני הכוללים תכנית (להלן: "נספח מס' 6") וחתכים (להלן: "נספחים מס' 6 א' ו- 6 ב'") הערוכים בק.מ. 1:500.

2.8 גליון אחד של תוכנית תנועה ותחבורה הכוללת, בין היתר, את גבהי כביש הטבעת, רוחבו וגבהי נקודות התחברותו עם כבישים אחרים, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "נספח מס' 7").

2.9 גליון אחד של תכנית הסדרי תנועה לקטע הולילנד - כביש גולומב, לצורך חיבור זמני לעת ביצוע שלב א' של התכנית, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח מס' 7א'").

נספחים מס' 1, 1א', 4, 7 ו- 7א' - על הכלול בהם - הם נספחים מחייבים.

נספחים מס' 2, 3א'-ה', 5 עד 6ב' - הם נספחים מנחים בלבד.

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

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

162.230 דונם.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, השטח הידוע כ"מתחם הולילנד".
גוש 30194 חלקות 34, 36 וחלק מחלקה 35.
גוש 30193 חלקה 36, חלק מחלקה 13 וחלק מחלקה 37.

- גוש 30192 חלק מחלקה 100 (חלק מחלקה 97 במקור). X
 - גוש 30461 חלק מחלקה 1. X
 - גוש 30170 חלק מחלקה 3.
 - גוש 30195 חלק מחלקה 157.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התוכנית:

.6

תכנון מתחם הולילנד כמרכז מלונאות, תיירות, מגורים והקצאת קרקע לצרכי ציבור, כמפורט להלן:

6.1 קביעת מערך יעודי הקרקע, תכליות ושימושים לשטח למלונאות, לאיזור אטרקציות תיירותיות, שירותי תיירות ומזון, לאיזור מגורים מיוחד א', לאיזור מגורים מיוחד ב', לשטח לבנייני ציבור, לשטח פתוח פרטי מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לשטח פתוח ציבורי עם חניה תת קרקעית, לשטח לדרכים ו/או עיצוב נופי ולמבנה דרך.

6.2 קביעת הוראות בדבר בינוי ופיתוח לרבות כמפורט להלן:

6.2.1 להקמת שלושה בתי מלון, ושימושים נלווים לתיירות, במגרשים חדשים: 1, 2, 3.

6.2.2 בשטח פתוח פרטי מיוחד:

- לגן מרכזי - פנימי, עם פיתוח גנני (להלן: "הגן").

- לכיכר מרכזית תת קרקעית עם פתח לשמים במפלס הגן (להלן: "הכיכר המרכזית").

- לציר מעבר להולכי רגל המחבר מגרשים חדשים 1 ו- 2 עם מגרש חדש 4.

- להקמת מרכז כינוסים תת קרקעי.

- לחניון תת קרקעי ודרכי גישה.

- למרחבי תמרון ותנועה תת
קרקעיים לשירות בתי המלון, ובנייני
המגורים.

- לשירותי תיירות ומסחר תת קרקעיים.

הכל במגרש חדש 18, ובשטחים התת קרקעיים
בכל המגרשים החדשים הגובלים בו.

6.2.3 קביעת שטח המיועד ל"דגם ירושלים בימי
הבית השני" ולשימושים תיירותיים, בשטח
הכלול במגרש חדש 4.

6.2.4 קביעת בינוי ופיתוח באזור מגורים מיוחד
א', במגרשים חדשים: 6 ו- 7.

6.2.5 קביעת בינוי ופיתוח באזור מגורים מיוחד
ב', במגרשים חדשים: 8, 9, 10, 11,
12, 13, 14, 15, 16, 17.

6.2.6 קביעת בינוי ופיתוח בשטח לבנייני ציבור
במגרשים חדשים: 5, ו- 35.

6.3 קביעת הוראות ביחס לשטח פתוח ציבורי במגרשים
חדשים: 19, 20, 22, 26 ובשטחים המסומנים
בתשריט במספרים: 21, 23 ו- 24.

6.4 קביעת הוראות ביחס לשטח פתוח ציבורי עם חניה תת
קרקעית בשטח המסומן בתשריט במספר 36.

6.5 קביעת הוראות ביחס לדרך משולבת בשטח המסומן
בתשריט במספר 25.

6.6 קביעת שטח הבניה המירבי, גובה הבניה המירבי,
מספר הקומות המירבי וקוי הבנין המירביים, בכל
מגרש חדש לבניה.

6.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע.

6.8 קביעת שטחים תת קרקעיים לחניה פרטית ולחניה עם זיקת הנאה לטובת הציבור; קביעת הוראות בדבר מעברים להולכי רגל עם זיקת הנאה לטובת הציבור, וקביעת הוראות בדבר העברת והנחת תשתיות וזכויות מעבר וגישה אל תשתיות, עם זיקות הנאה.

6.9 התויית דרכים חדשות ו/או שטחים לעיצוב נופי; ביטול והרחבת דרכים קיימות; התויית דרכי גישה פרטיות וקביעת מבנה דרך לצורך התחברות לכביש מס' 4, במגרשים חדשים: 30, 31, 32, ובשטחים המסומנים בתשריט במספרים: A31, B31, C31 ו-34.

6.10 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה.

6.11 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים חדשים שינטעו.

6.12 איחוד וחלוקה חדשה בתחום התכנית המותחם בקו כחול מקווקו - בהסכמת הבעלים.

הערה: השטחים המסומנים בתשריט במספרים: 21, 23, 24, 25, 28, 29, A31, B31, C31, 34, 36 - אינם נכללים בתחום האיחוד והחלוקה ושטחיהם וגבולותיהם אינם משתנים בתכנית זו.

כפיפות לתוכניות:

.7

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (מס' 62), (להלן: "תוכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתוכניות מס' 1042, 46, 1361, 1361, 1361א', 3237 וההוראות שבתכנית מס' 3507ג' זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות התוכניות הנ"ל, תחולנה ההוראות שבתוכנית זו, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

הוראות התוכנית:

.8

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים מחייבים מס' 1, 1א', 4, 7 ו- 7א', (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואין הן עולות בקנה אחד, תחולנה ההוראות המגבילות יותר.

הוראות בינוי ופיתוח:

.9

הבינוי והפיתוח בכל מגרשי התוכנית המתוארים בנספחי התוכנית המנחים, מגדירים את כוונות התכנון הרעיוניות בלבד.

עיצוב הבניינים ופרטי הפיתוח יקבעו בתכנית מפורטת ובלבד שתשמרנה ההוראות תכנית זו בגין שטחי הבניה והוראות הנספחים המחייבים מס' 1, 1א', 4, 7 ו- 7א'.

שטח למלונאות:

.10

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב (מגרשים חדשים: 1,2,3) הוא שטח למלונאות וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.1 תותר הקמת 3 בתי מלון, בית מלון אחד בכל מגרש חדש: 1, 2, 3, בהתאם לנספחים מס' 1 ו- 4 ובכפוף לסעיף 9 לעיל.

10.2 בית המלון במגרש חדש 3, יכלול עד 550 יחידות הארחה, ושני בתי המלון במגרשים חדשים 1 ו- 2, יכללו עד 450 יחידות הארחה כל אחד.

בכל בית מלון יותרו, בין היתר ובהתאם לפרוגרמת משרד התיירות מחודש מרץ 1993, השימושים הבאים: אכסנה, הארחה, שטחי מסחר ומשרדים, ושימושים ציבוריים, לרבות: חנויות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרכז כינוסים, מועדוני ספורט ונופש, אטרקציות תיירותיות, שירותי הפעלה למלון ולאורחיו (להלן: "שימושי המלון").

- 10.3 קוי הבנין במגרשים חדשים: 1,2 ו-3 יהיו כמסומן
בנספח מס' 1.
- 10.4 גובהו המירבי של כל בית מלון עד מפלס קומת גג
עליונה (לא כולל מעקות הגג), יהיה כמצויין
בנספח מס' 1. תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהגבהים
המסומנים בנספח מס' 1 ובתנאי שלא תהיה חריגה
ממגבלת שטחי הבניה שעפ"י הטבלה להלן וממגבלת
קוי הבנין.
- 10.5 מס' הקומות המירבי של כל אחד מבתי המלון
במגרשים חדשים 1 ו-2 לא יעלה על 13 קומות, מעל
מפלס קובע, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-4.
- מס' הקומות המירבי של בית המלון במגרש חדש 3 לא
יעלה על 12 קומות מעל מפלס קובע, כמוגדר
בנספחים מס' 1 ו-4.
- תותר חלוקה שונה בין גבהי הקומות, כמפורט
בנספחים, ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה
המירבי המצויין בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף
קטן 10.4 לעיל.
- 10.6 בנוסף למספר הקומות המירבי עפ"י סעיף 10.5
לעיל, תותר הקמתן של 6 קומות תת קרקעיות מתחת
למפלס הקובע במגרשים חדשים 1 ו-2, ושל 11
קומות (מהן 5 קומות תת קרקעיות) מתחת למפלס
קובע במגרש חדש מס' 3 בהתאם לנספח מס' 4. קומות
אלה תשמנה לשימושי המלון.
- 10.7 תותר התקנת מתקנים טכניים על גג כל בנין אשר
יכללו, בין היתר, מנועי מעליות, יציאות מחדרי
מדרגות, ציוד מיזוג אויר, מתקנים טכניים לתפעול
מלונאי וציוד תקשורת. גובה מתקנים אלה יכלל
בגובה המירבי של כל בנין כמפורט בנספח מס' 1
(למעט ארובות ואנטנות).
- לכל המתקנים ייבנו מסתורים להנחת דעתו של מהנדס
העיר או מי מטעמו.

10.8 שני בתי המלון במגרשים חדשים 1 ו-2 יהיו בעלי מעטפת חיצונית זהה סימטרית מעל למפלס הקובע ובשינויים המחוייבים. לפיכך, היתר הבניה לבית המלון השני, יותאם להיתר הבניה שניתן לבית המלון הראשון.

10.9 במקביל לקו הגבול המשותף בין מגרשים חדשים 1 ו-2, תותווה דרך גישה למעבר להולכי רגל מצפון ולרכב חירום מהדרך ההיקפית שבמגרש חדש 31 לגן, הכל כמפורט בנספח מס' 1. ביחס לדרך גישה זו, תירשם בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור, שאינה מוגבלת בזמן.

10.10 10.10.1 הבינוי במגרש חדש מס' 3, יבטיח קיום גישה ממגרשים חדשים 4 ו-18 אל מגרש חדש 3, לצורך צפיה אל הנוף מדרום. ביחס לגישה זו, תירשם בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור, שאינה מוגבלת בזמן.

10.10.2 בתכנית המפורטת, תתואמנה תכניות מרתפי החניה של בית המלון שיבנה במגרש חדש 3, עם נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

10.11 שטחי הבניה המירביים בבתי מלון יהיו כמפורט בטבלה שלהלן (במ"ר):

שטחים שמעל למפלס קובע*		שטחים מתחת למפלס קובע*		המלונות	
שטחי שירות	מס' קומות	שטחים עיקריים	שטחי שירות		שטחים עיקריים
3,580	13	19,190	(1) 9,280	6,220	מלון במגרש חדש 1
3,580	13	19,190	(1) 9,280	6,220	מלון במגרש חדש 2
3,000	12	19,060	(1) 19,180	19,270	מלון במגרש חדש 3
10,160		57,440	(1) 37,740	31,710	סה"כ

הערות לטבלה:

מפלס קובע הינו - כמפורט בנספח מס' 1 המחייב.

(1) כולל כל החניה התת-קרקעית, משטחי פריקה וטעינה, וחניה תת קרקעית לאוטובוסים.

שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

10.12 תותר גמישות בחלוקת שטחי השירות מתחת למפלס קובע בין מגרש אחד למשנהו (במגרשים חדשים 1 ו-2) ובלבד שסך כל שטחי השירות ביחס לשני המגרשים החדשים הללו ביחד, לא יעלה על סה"כ שטחי השירות ביחס לשני מגרשים חדשים אלה, כמצויין בטבלה לעיל (סעיף 10.11).

10.13 תותר בניית פרגולות במרפסות, כפי שיפורט בתכנית המפורטת.

10.14 יותרו שימושים משותפים למגרשים חדשים 1 עד 18 (למעט מגרש חדש 5) בשטחים שמתחת לפני הקרקע, בהסכמת הבעלים.

10.15 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים במלונות אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ-1980 ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.

10.16 תנאי למתן היתרי בניה לבתי המלון, הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.

10.17 תנאים נוספים למתן היתר ושלבנים לביצועם, ראה סעיפים 22 ו-23 להלן.

11. שטח פתוח פרטי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי מיוחד (מגרש חדש 18) וחלות עליו ההוראות הבאות:

11.1 בשטח זה יוקם הגן, כדלקמן:

התכנון המפורט יכלול פירוט גינון וצמחיה, עם אפשרות ריהוט רחוב, מתקני משחקים, מתקני תאורה, ארכדות ופרגולות, ריצוף וכדומה, הכל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר. הפיתוח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה עפ"י התכנית המפורטת, וביצועו בשלמותו יהיה על ידי הבעלים של מגרש חדש 18 ועל חשבונם בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר. אחזקת שטח מגרש חדש 18 במפלס הגן, תהיה באחריות בעלי המקרקעין ועל חשבונם. השטח המסומן בתשריט כשטח מגרש חדש 18 במפלס הגן הוא שטח עם זכות מעבר חופשי לציבור, אשר תירשם בגינון זיקת הנאה לטובת הציבור.

11.2 מתחת לפני הקרקע של מגרש חדש 18, ושל מגרשים חדשים: 1, 2, 6, 7, עד קו בנין אפס, תותר בניית כיכר מרכזית, מרכז כינוסים, חניה, מרחבי תמרון ותנועה תת קרקעיים לשירות בתי המלון ובנייני המגורים וכן שירותי תיירות לרבות שירותים מסחריים. תובטח גישה חופשית לציבור אל מפלס זה מצפון וממקומות נוספים.

11.3 מתחת למפלס הגן במפלס הכיכר המרכזית במגרשים חדשים: 6, 7 ו-18, תותר בניה לשירותי תיירות ומסחר בשתי קומות בשטח עיקרי שלא יעלה על 1,000 מ"ר.

11.4 במפלס הגן יובטח מעבר מצפון ומכל מקום אפשרי, באישור רשות הכבאות, לרכב חירום ולהולכי רגל, אשר ישרת את כל המגרשים החדשים הגובלים בכל היקפו של מגרש חדש 18, ובתנאים כפי שידרשו ע"י רשות הכבאות בטרם הוצאת היתרי בניה.

11.5 הכניסה להולכי רגל ל"דגם ירושלים בימי הבית השני", שבמגרש חדש 4, תהיה בתשלום, בציר מתחת למפלס הגן, שיקשר בין הכיכר המרכזית לבין הדגם.

11.6 שטחי הבניה המירביים במגרש חדש 18, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן (במ"ר):

שטחים מעל למפלס קובע*		שטחים מתחת למפלס קובע*		יעוד	מגרש חדש
שירות	עיקריים	שירות	עיקריים		
--	--	(1) 6,205	(2) 6,000	שטח פתוח פרטי מיוחד	18

הערות לטבלה:

- * מפלס קובע הינו - כמפורט בנספח מס' 1 המחיב.
- (1) הכל מרחבי תמרון, פריקה וטעינה, חניה ומעברים מקורים להולכי רגל.
- (2) בזה מרכז כינוסים - 5,000 מ"ר ושטחים מסחריים - 1,000 מ"ר, עפ"י סעיפים 11.2 ו- 11.3 לעיל.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

12. איזור "דגם ירושלים בימי הבית השני":

12.1 השטח הצבוע בתשריט בצהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום לסרוגין (במגרש חדש 4) הוא איזור המיועד ל"דגם ירושלים בימי הבית השני" (להלן: "הדגם").

הכניסה לדגם תהיה בתשלום לבעלים.

12.2 בשטח זה יותרו, בין היתר, קירוי קל, בנית ארקדות וסתווים; ביתן כניסה, מזנון ומסעדה בשטח עיקרי שלא יעלה על 25 מ"ר, חנות למזכרות בשטח עיקרי שלא יעלה על 20 מ"ר, גדר, שבילים, פתחים ומבני שירותים שלא יעלה על 50 מ"ר, לרווחת המבקרים. כן תותרנה פעולות שימור הדגם, עבודות פיתוח ושיפוץ ותוספות לדגם.

12.3 שטחי הבניה המירביים במגרש חדש 4 יהיו כמפורט להלן (במ"ר):

שטחים מעל למפלס קובע*		שטחים מתחת למפלס קובע*		יעוד	מגרש חדש
שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחי שירות	שטחים עיקריים		
250	1,100	--	--	"דגם ירושלים"	4

הערות לטבלה:

* מפלס קובע הינו - כמפורט בנספח מס' 1 המחייב.

שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

13. איזור מגורים מיוחד א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת בהיר מותחם בקו שחור (במגרשים חדשים 6 ו-7) הוא איזור מגורים א' מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

13.1 תותר הקמת בנייני מגורים עפ"י נספח מס' 1 ובכפוף לסעיף 9 לעיל. בניה תת-קרקעית לחניה ולשטחי שירות תותר בקו בנין אפס.

13.2 תותר חלוקה שונה בין גבהי הקומות ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה המירבי המצויין בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בס"ק 13.3 להלן.

13.3 גובה בנייני המגורים יהיה כמפורט בנספח מס' 1. (כולל מעקות הגג, חדרי מעליות, חדרי מדרגות וכיוצ"ב). תותר סטיה של ± 1.0 מטר מהגבהים המצויינים בנספח כאמור, בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלות שטחי הבניה המירביים שעפ"י הטבלה המפורטת להלן וממספר הקומות המירבי.

13.4 מספר יחידות הדיור בכל אחד מבנייני המגורים במגרשים חדשים 6 ו-7, לא יעלה על 208.

שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן (במ"ר):

שטחים מעל המפלס קובע*		שטחים מתחת למפלס קובע*		יעוד	מס' מגרש חדש
שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחי שירות	שטחים עיקריים		
6,515	15,600	11,620	1,170	מגורים מיוחד א'	6
6,515	15,600	11,620	1,170	מגורים מיוחד א'	7
13,030	31,200	23,240	2,340	סה"כ	

הערות לסבלה :

* מפלס קובע הינו - כמפורט בנספח מס' 1 המחייב.

שטחי השירות שמעל למפלס הקובע, כוללים דרכי גישה, כניסה לבנין, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות, מרחבים מוגנים וכיוצ"ב.

שטחי השירות שמתחת למפלס הקובע, כוללים דרכי גישה לחניונים וחניות.

שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

13.5 החניות שתשרתנה את הבנינים במגרשים חדשים 6 ו-7 תהיינה תת-קרקעיות ותמוקמנה במגרשים חדשים 6 ו-7. תותר הקמתן של רמפות המובילות אל החניות אשר תעבורנה במגרשים המקבילים. על כך תירשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

13.6 תותר בניית פרגולות במרפסות בבניה אחידה בלבד.

להבטחת האמור לעיל, היתר הבניה לבנית הבנינים במגרשים חדשים 6 ו-7 יכלול פירוט הפרגולות, צורתן, גודלן ופירוט חומרי הבניה מהם תיבנה. בניית פרגולות תותר רק בהתאם לפרטים שיאושרו בהיתר הבניה כאמור, ובכפוף לסעיף 9 לעיל. לא יותרו שינויים בפרטים אלה.

13.7 בכל אחד משני הבנינים תותר הקמת בריכת שחיה ומתקני ספורט ובריאות לרווחת דיירי הבנין.

שטחם הכולל של שימושים אלה שהינו 1,000 מ"ר לכל בנין, כלול בטבלה בסעיף 13.4 דלעיל, במסגרת השטחים העיקריים שמתחת למפלס הקובע.

14. איזור מגורים מיוחד ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת בהיר (במגרשים חדשים 8 עד 17) הוא איזור מגורים מיוחד ב' וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

14.1 באיזור זה תותר הקמת בניני מגורים כאשר הגובה המירבי וקוי הבנין יהיו עפ"י נספחים מספר 1 ו-4, בכפוף לסעיף 9 לעיל ובמסגרת שטחי הבניה המירביים עפ"י הטבלה שלהלן.

בניה תת קרקעית לצרכי שירות וחניה תותר בקו בנין אפס.

14.2 החניות שתשרתנה את הבנינים במגרשים חדשים 8 עד 17, תהיינה תת קרקעיות ותמוקמנה במגרשים חדשים 6 עד 18.

14.3 מספר יחידות הדיור בכל אחד מבניני המגורים במגרשים חדשים 8 עד 17 יהיה 43. סך שטחי הבניה המירביים בכל המגרשים החדשים 8 עד 17 יהיו כמפורט להלן (במ"ר):

שטחים מעל המפלס קובע*		שטחים מתחת למפלס קובע*		יעוד	מס' מגרשים חדשים
שטחי שירות	שטחים עקריים	שטחי שירות	שטחים עקריים		
12,150	55,666	(1) 23,150	600	איזור מגורים מיוחד ב'	17-8

הערות לטבלה:

* מפלס קובע הינו - כמפורט בנספח מס' 1 המחייב.

(1) שטחי השירות כוללים מרחבי תמרון, דרכי חניה, שטחי מעבר, מחסנים (עד 12 מ"ר לדירה), חדרי הסקה, מעברים מקורים להולכי רגל, ארקדות וכיוצ"ב.

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין. שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

14.4 תותר בניית פרגולות במרפסות בבניה אחידה בלבד.

להבטחת האמור, היתר הבניה למגרשים חדשים 8-17 יכלול פירוט הפרגולות צורתן, גודלן ופירוט חמרי הבניה מהם תבנה. בניית פרגולות תותר רק בהתאם לפרטים שיאושרו בהיתר הבניה כאמור ובכפוף לסעיף 9 לעיל. לא יותרו שינויים בפרטים אלה.

14.5 בכל מגרש חדש באיזור מגורים מיוחד ב', תותר הקמתם של עד 3 בנינים בהתאם לנספח החתכים מס' 4 המחייב.

14.6 בניה בקו בנין אפס, עפ"י נספח מס' 1, תתחייב בשתי הקומות העליונות בלבד. בקומות האחרות תותר נסיגה של לא פחות מ- 4 מ' מהגבולות הצדדיים של כל מגרש חדש 8 עד 17. תהיה גישה מהגן שבמגרש חדש 18 למגרשים חדשים 8 עד 17.

14.7 במגרשים חדשים: 8-12 ובמגרשים חדשים: 13-17, תותר הקמת בריכות שחיה ומתקני ספורט ובריאות לרווחת דיירי הבנינים שבמגרשים החדשים האמורים בהתאמה, וזאת באופן שיכול שישתרעו על שטח שני מגרשים צמודים בכל אחת משתי קבוצות המגרשים הנ"ל.

שטחם הכולל של שימושים אלה בסך של 600 מ"ר, כלול בטבלה שבסעיף 14.3 זלעיל, במסגרת השטחים העיקריים שמתחת למפלס הקובע.

15. שטח לבנייני ציבור:

15.1 השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום (במגרשים חדשים: 5 ו- 35), הם שטחים לבנייני ציבור.

15.2 במגרש חדש 35, יוקמו בית ספר וגני ילדים.

15.3 3 בתי כנסת יבנו בבנייני המלונות ויהיו פתוחים לציבור הרחב.

15.4 במגרש חדש 5 תוכשר הוילה הקיימת על חשבון הבעלים, למעון יום, וזאת עם מסירת החזקה והעברת הבעלות במגרש חדש 5 לידי עיריית ירושלים ללא תמורה, כל זאת עם השלמת שלב ביצוע ב' כמפורט בסעיף 23 להלן.

שטח פתוח ציבורי: .16

16.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, במגרשים חדשים: 19, 20, 22, 26 ובשטחים המסומנים בתשריט במספרים: 21, 23, 24, הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח פתוח ציבורי, וההוראות הבאות:

16.2 פיתוח שטח זה יעשה ע"י מגיש התכנית או חליפיו בהתאם לעקרונות שבנספחים מספר 6, א' ו- ב'.

16.3 על השטחים המסומנים במספרים: 23 ו- 24, יחולו בנוסף הוראות תכנית מס' 3697 א'. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מס' 3697 א' תגברנה הוראות תכנית 3697 א'.

שטח פתוח ציבורי עם חניה תת קרקעית: .17

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים במגרש 36 הוא שטח פתוח ציבורי עם חניה תת קרקעית. על שטחים אלה חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות הבאות:

17.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח המסומן בתשריט במספר 36 הוא הפקדת תכנית איחוד ו/או חלוקה ביחס לשטח זה.

17.2 פיתוח שטח זה ייעשה בהתאם לעקרונות שבנספחים מספר 6, א' ו- ב', ועל פי שלבי הביצוע של תכנית זו.

17.3 פיתוח שטח זה יהיה באחריות מגיש התכנית או חליפיו.

17.4 במגרש 36 תבנה חניה תת קרקעית בת שתי קומות אשר תשרת את תושבי שכונת רמת שרת.

החניה התת קרקעית תיבנה עפ"י נספחים 6, 6א' ו-ב' בשטח עיקרי כולל של 3,500 מ"ר (ללא שטחי שירות). הכניסה והיציאה לחניה התת קרקעית, תיהינה מרחוב פנחס רוזן.

השטח מעל מבנה החניה יפותח כשטח פתוח ציבורי כחלק מהפארק וכהמשך לשטח המסומן בתשריט במספר 21.

בנית החניה ופיתוח השטח שמעליה, לרבות יתרת השטח המסומן בתשריט במספר 36, יבוצעו על חשבון וע"י מגיש התכנית או חליפיו. אחזקת החניה באופן שוטף תבוצע ע"י מגיש התכנית או חליפיו באמצעות חברת אחזקה שתהיה באתר הכולל.

דרך משולבת: .18

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי וערב בשטח המסומן בתשריט במס' 25, הוא דרך משולבת וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית 3697א'.

הוראות בניה באבן: .19

הבניה תהיה באבן מסותתת ומרובעת. שטח הציפוי בכל מקרה לא יפחת מ- 80% משטח חזיתות המבנה. כל שינוי באחוזי הציפוי יהיה בסמכות הועדה המחוזית בלבד.

דרכים: .20

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט (במגרשים חדשים: 30, 31, 32 ובשטחים המסומנים בתשריט במספרים: A31, B31, C31 ו-34), ובנספחים מס' 7 ו-7א'.

20.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

- 20.2 השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חול וירוק לסירוגין, הם שטחים לדרך ו/או לעיצוב נופי, קיימים או מאושרים.
- 20.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.
- 20.4 הדרכים המסומנות בתשריט בקוים בצבע אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- 20.5 השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים חדשים לדרך ו/או לעיצוב נופי.
- בשטחים אלה תותר הקמת תחנת משנה לחשמל בתנאים כמפורט בסעיף 29 להלן.
- 20.6 20.6.1 בתחום מגרשים חדשים 30, 31 ובשטח המסומן בתשריט במספר 34, תותר הקמת מבנה דרך לצורך חיבורו של כביש מס' 4 עם כביש הטבעת המתוכנן במגרש חדש 31, עפ"י תכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית קודם למתן היתר בניה.
- 20.6.2 כביש הטבעת וחיבוריו לכביש מס' 4 יהיו בהתאם לעקרונות המותווים בנספח מס' 7.
- 20.6.3 לצורך יציאת כלי רכב ממתחם התכנית ולמען מניעת מעברם דרך שכונות רמת שרת ובית וגן, יבוצע חיבור מכח תכנית זו, לרמפה המערבית של כביש מס' 4, שיאפשר גישה לנתיב מיוחד ברוחב של עד 4 מ', אשר יהיה מופרד פיזית ע"י אי תנועה בנוי באבני שפה ויאפשר גישה ימנית בלבד לרחוב גולומב לכיוון קרית יובל. חיבור זה יהיה זמני בלבד לעת ביצוע שלב א' של התכנית, והכל בהתאם לנספח 7א'.
- 20.7 על מגרש חדש 32, יחולו הוראות תכנית 3507ב'. במקרה של סתירה ביחס להוראות תכנית זו, תגברנה הוראות תכנית 3507ב'.

20.8 ביצוע הדרכים הציבוריות, סלילתן, הרחבתן (בהתאם לתכנון המפורט), יהיו באחריות ובמימון עיריית ירושלים. עפ"י היתרי חפירה וסלילה שינתנו לצורך זה.

20.9 בקטע המערבי של כביש הטבעת הגובל בשטח המסומן בתשריט במספר 21, לרבות חלק הקטע הדרומי (מעל המגרעת המהווה חלק מחלקה: 1 בגוש: 30461), תותקן הגנה אקוסטית שקופה (מיגון) בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, וכן יבנה בו ויאדוקט שאורכו יקבע בתיאום עם מהנדס העיר, ועפ"י תכנית מפורטת שיכול שתתייחס לכביש או לקטע הנ"ל, בלבד.

21. תברואה:

21.1 פינוי אשפה מבתי המלון, יעשה באמצעות שלוש דחסניות אשפה בנפח של 20 קו"ב כל אחת, אשר מיקומן יקבע בתיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.

21.2 פינוי האשפה מהבניינים האחרים שבתכנית, ירוכז שלושה מקומות איסוף מרכזיים אשר מיקומם וגודלם יקבע בתיאום עם מחלקת התברואה.

22. תנאים למתן היתרי בניה עפ"י תכנית מפורטת:

22.1 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת שתכלול, בין היתר, מפת מעברים להולכי רגל ולוחות זמנים לביצוע עבודות עפר בפרויקט.

22.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון לבנין כלשהו בכל שטח התוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים הציבוריות שבתחום התוכנית (מגרשים חדשים 30 ו-31, והשטחים המסומנים בתשריט במספרים: A31, B31, ו-C31) לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התוכנית.

בנוסף, תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של שטח הדרך הגובל במגרש נשוא

הבקשה להיתר (בהתאם לתכנון המפורט הכולל, כאמור) ושל מערך החניה שבתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר (יציאות/כניסות, פירוט מפלסי החניה, מיקום מקומות החניה וכו'), לאישור אגף הדרכים, האגף להסדרי תנועה והמחלקה לשיפור פני העיר (כאמור להלן), ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ביצוע הדרכים הציבוריות, סלילתן, הרחבתן (בהתאם לתכנון המפורט, כאמור), יהיה באחריות ובמימון עיריית ירושלים.

ביצוע מערך החניה בכל מגרש המיועד לחניה, יהא בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בכפוף לאמור להלן, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח.

תנאי לקבלת היתרי בניה לכל מערך חניה כאמור, הוא הצגת נקודות הפליטה המתוכננות של מערכות האיוורור לחניות התת קרקעיות בכל מערך חניה כאמור, בפני המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, לצורך בדיקת עמידתן בתקנים רשמיים במסגרת תכנית הטיפול שבסעיף 22.4.1 להלן.

22.3 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל שטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח ועיצוב של כל מגרש רלבנטי, אשר יובא לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תוכנית הפיתוח, כאמור, תכלול, בין היתר, פירוט צמחיה, פירוט השקיה, פירוט ריצוף וריהוט רחוב, וכן פירוט פיתוח שטח הדרך הגובל בשטח נשוא הבקשה להיתר, הכל בהתאם לדרישות המחלקה לשיפור פני העיר.

ביצוע הפיתוח בשלמותו בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4 בשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.

מודגש בזאת כי ביצוע הפיתוח, כאמור, יכלול גם שתילת עצים בוגרים והתקנת מערכת השקיה ממוחשבת בשטח הדרך הגובל לשטח נשוא הבקשה להיתר בניה. אחזקת פיתוח השטח שבתחום הדרך, כאמור, תהא באחריות עיריית ירושלים ועל חשבונה.

22.4 תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים ועריכת בדיקות כפי שתידרשנה על ידה, לצורך עמידה בתקנים רשמיים, בנושאים הבאים :

22.4.1 זיהום אוויר - הצגת נתוני זיהום האוויר ממערכות אנרגיה, זיהום אוויר מחניונים ואינטגרציה של כלל המזהמים העשויים להיפלט לאוויר מכלל המקורות גם יחד, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי לאישור היתר הבניה הראשון - ולתיאום המשרד לאיכות הסביבה.

22.4.2 רעש - בטרם הגשת בקשה להיתר הבניה הראשון לתכנית, תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ובתיאום המשרד לאיכות הסביבה, מחוז ירושלים, תכנית "חלוקת רעש" למתקני ומתחמי התכנית. התכנית תכלול קביעת הספק הקול המירבי המותר מכל אחד מן המתקנים או מתחמי הפיתוח, בהתחשב בסוגו (מקור רעש נקודתי או מרחבי), בהתחשב במרחקים המינימליים בין המתקנים או המתחמים ושמושי קרקע רגישים לרעש ובהתחשב באמצעים האפשריים לטיפול אקוסטי כן שסך הרעש מכל המתחמים לא יעלה על המותר לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990.

הכנת חוות דעת אקוסטית לגבי המערכות המכניות שתותקנה בכל מגרש ומגרש (לרבות מערכות מיזוג אוויר, מאווררים וכדומה) והשלכותיהן על הסביבה, תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר בניה בכל מגרש נשוא הבקשה להיתר, וכן הכנת חוות דעת אקוסטית לגבי מידת השפעתם על הסביבה של רעשים הנובעים מהפעלת החניות התת קרקעיות.

בשלב העבודה יש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן-1990.

22.4.3 הגשת פתרונות למניעת מפגעי רעש ואבק בזמן ביצוע עבודות העפר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר חפירה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

בשלב התכנון המפורט ולקראת קבלת היתר בניה, יערך ניתוח כמותי, אשר יעמוד בדרישות התקן הישראלי החל ביחס לאבק מרחף כללי וכיוצ"ב.

22.4.4 הגשת תוכנית תנועת משאיות כבדות והגבלת תנועתן בשכונות הסובבות, בעת החפירה והבניה בשטח המתחם לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר חפירה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

22.5 ביצוע כל ההנחיות והבדיקות של המחלקה לאיכות הסביבה יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה/החפירה בכל מגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

22.6 תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים בשטחי המגרשים ובדבר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח התוכנית, במבנים תת קרקעיים או בקונטור הבנינים, בכפוף לאמור בסעיף 29 להלן.

22.7 תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.

22.8 הבקשות להיתרי בניה לחניה תת קרקעית יכללו את הדרישות הבאות:

22.8.1 יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.

- 22.8.2 כל החניונים יצויידו במערכות גילוי כיבוי אוטומטיות באמצעות ספרינקלרים (סוג המערכת יקבע, בעת הגשת בקשה להיתר בניה), ובמערכות גלאי CO.
- 22.8.3 הפעלת החניונים תהיה מבוקרת לרבות תחזקותם.
- 22.8.4 בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות ופתחי יציאה ויציאת חירום יש לתכנן מרחק שלא יעלה על 20 מטר, או בהתאם לקבוע, במועד הרלבנטי, בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 או בכל תקנות רלבנטיות אחרות (להלן: "התקנות").
- 22.8.5 תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור שירותי הכבאות כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 22.8.6 בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות חניונים, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- 22.9 לבנייני המלונות תובטחנה ותוכשרנה דרכי גישה ורחבות מילוט, בכפוף לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) חלק ז' סעיף 7.00.03 ולפי דרישות רשות הכבאות.
- 22.9.1 למגרשים חדשים 8 עד 17 תוכשר גישה לרכב כבאות והצלה דרך מגרשים חדשים: 1, 2 ו- 18 ולפי דרישות רשות הכבאות.
- 22.9.2 לבניינים רבי הקומות במגרשים חדשים 6 ו- 7 תוכשרנה שתי רחבות היערכות, לכל אחד מהבניינים.

- 22.10 בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים, או בהתאם לקבוע בתקנות.
- 22.11 מערכות האנרגיה של הבנינים תתואמנה עם הגורמים המתאימים ותתאמנה לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון המערכות, יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיוצ"ב.
- 22.12 בכל שטחי המבנים המיועדים למלון, התקהלות ציבור, חניון וכיוצ"ב, למעט מגורים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים).
- 22.13 כל דרכי המילוט אל חדרי המדרגות ואל היציאות יתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- 22.14 דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר הבניה.
- 22.15 תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום מוקדם עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכיוצ"ב.
- 22.16 הגושים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- 22.17 אורכם של פרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.30 מ', או בהתאם לקבוע בתקנות.
- 22.18 בכל חדרי המדרגות המוגנים רוחבם של מהלכי המדרגות לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ' בגושי המלון, המשרדים והמסחר, או בהתאם לקבוע בתקנות.

- 22.19 בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 21 טון לצמד סרנים למנוף הגבהים החדש הנמצא בשירותי הכבאות.
- 22.20 כמות פתחי היציאה ורוחבם בכיכר המרכזית יקבעו בשלבי הגשת התכניות להיתר בניה.
- 22.21 לחדרי המדרגות הקיצוניים יהיה מוצא אל הגג.
- 22.22 לעת חפירת היסודות יערכו דו"חות סייסמולוגיים: סקר לבדיקת תגובת המקום וסקר גיאולוגי בהתאם להנחיות יועץ הקרקע.
- 22.23 תנאי למתן היתרי בניה הוא תיאום עם אגף התברואה, בכפוף לאמור בסעיף 21 לעיל.
- 22.24 תנאי למתן היתרי בניה/חפירה, הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב מחוק העתיקות, 1978-התשל"ח.
- 22.25 תנאי למתן היתרי בניה לבנינים בתחום התכנית הוא תיאום עם ענף הנדסה ומיגון בצה"ל, ואישורו.
- 22.26 תנאי למתן היתרי בניה לבנינים גבוהים בתחום התכנית, הוא קבלת אישור ממינהל התעופה האזרחית, לצורך מתן הוראות להקמת עגורנים והתקנת מערכת תאורת אזהרה לבטיחות טיסה.
- 22.27 משטר רוחות - כתנאי לאישור היתר בניה, יועבר למשרד לאיכות הסביבה, מחוז ירושלים ולמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, דו"ח בדיקת מיקרו אקלים עפ"י תכנית הבינוי המפורטת, אשר יכלול את הפתרונות המוצעים לאזורים שימצאו כבעייתיים.
- התכנית המפורטת תיקח בחשבון את נושא מיקרו האקלים וזאת בעזרת יועץ מקצועי בנושא.

- 22.28 למרכז הכינוסים תוגדר הכניסה הקובעת ישירות ממפלס הכיכר במגרש חדש 18 ובלבד שרצפת מרכז זה לא תעלה על 6 מטרים מתחת למפלס הכיכר.
- 22.29 עבודות עפר - עודפי עפר ופסולת יש לפנות לאתר שפיכה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- בתכנית המפורטת יקבעו לוחות זמנים לביצוע עבודות העפר בפרויקט.
- 22.30 מעברים להולכי רגל - התכנית המפורטת תכלול מפת מעברים להולכי רגל.
- 22.31 מגבלות בזמן ההקמה - בתכנית המפורטת תקבענה הוראות במטרה לאפשר איכות חיים סבירה לתושבי הפרויקט עצמו, לאורחי המלונות ולתושבי השכונות הסמוכות, כולל צירי התנועה.
- 22.32 בדיקות נוספות - כל שינוי בתכנית המפורטת, שיהיו לו השפעות סביבתיות, אשר לא הוצג בשלב התכנית המתארית, יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז ירושלים ויאושר עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אשר יקבעו את מידת הצורך בבדיקות סביבתיות נוספות.
- 22.33 ניקוז וביוב - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכניות הניקוז והביוב עם המחלקות המתאימות בעיריית ירושלים.
- 22.34 ויאדוקט - תכנון הויאדוקט יעשה עפ"י סעיף 20.9 לעיל, ויש להציגו בתכנית מפורטת.

שלבי ביצוע:

.23

- 23.1 שלב א': ביצוע כביש הטבעת במגרש חדש 31 ובסטחים המסומנים בתשריט במספרים: B31, A31 ו- C31, לרבות התשתיות, בנית בית מלון במגרש חדש 3 (כולל החניה התת-קרקעית), בנית בנייני המגורים במגרשים חדשים: 10, 11, 12, 15, 16, 17 (כולל החניה התת-קרקעית).

בשלב הראשון, לפני תחילת כל עבודה במתחם, יבוצע חיבור מרמפת שד' בגין המערבית, לכניסה למתחם, כאמור בסעיף 20.6.3 לעיל.

23.2 שלב ב': בניית בנייני המגורים במגרשים חדשים: 8, 9, 13, 14 והשלמת הפיתוח של הגן במגרשים חדשים 4 ו- 18, כולל כל העבודות התת-קרקעיות.

23.3 שלב ג': השלמת הפיתוח כולל החניה לתושבי רמת שרת, במגרשים חדשים: 20, 22 ו- 26, ובשטחים המסומנים בתשריט במספרים: 21, 23, 24, 25 ו- 36.

23.4 שלב ד': בניית בניין המגורים במגרש חדש 7 ובית מלון במגרש חדש 1 כולל כל העבודות התת-קרקעיות.

23.5 שלב ה': בניית בניין המגורים במגרש חדש 6 ובית מלון במגרש חדש 2, כולל כל העבודות התת-קרקעיות.

23.6 מבנה הדרז (גשר) במגרש חדש 30 ובמגרש 34: מבנה דרך זה אשר יחבר את כביש הטבעת במגרש חדש 31 עם הרמפה המזרחית (נתיב תנועה בכיוון צפון) של כביש מס' 4 (עפ"י נספחי תנועה ותחבורה מס' 7 ו- 7א'), ייבנה עם גמר הבניה של הרמפה המזרחית הנ"ל וכביש מס' 4, ויהיה תנאי לביצוע שלב ב'.

23.7 כל אחד משלבי הביצוע זלעיל יהיה שלם מבחינת הבינוי ויעמוד בזכות עצמו.

מועד משוער לביצוע:

.24

המועד המשוער לביצוע כל שלבי התכנית הוא 7 שנים מעת קבלת היתר הבניה הראשון.

בנין, גדרות ומדרגות להריסה:

.25

הבנינים, הגדרות, המדרגות וכל המבנים הקבועים והזמניים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו בשלבים ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני תחילת הבניה של השלבים השונים ובהתאם להתקדמות הבניה בשטח.

ביצוע התוכנית:

.26

מיד עם אישור תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום ביחס למגרשים החדשים לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה והיא תועבר לביצוע בלישכת רישום המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

חלוקה חדשה:

.27

27.1 התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללישכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית או המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

27.2 תחום האיחוד והחלוקה הינו בשטח התחום בתשריט בקו כחול מקווקו בלבד ובהתאם לטבלת איחוד וחלוקה מחדש שבתשריט.

27.3 לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות שבתחום התכנית, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לשטח האיחוד והחלוקה החדשה התחום בקו כחול מקווקו. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לתוכנית החלוקה החדשה.

27.4 המגרשים החדשים המיועדים לצרכי ציבור יועברו ע"ש עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו.

27.5 במגרשים שאינם מיועדים להפרשות לצרכי ציבור, יותרו שינויים וסטיות קלות בגבולותיהם, ללא צורך בשינוי התוכנית, בכפוף להסכמת מהנדס העיר או מי מטעמו.

28. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית, כל המגרשים החדשים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת החלוקה החדשה, יראו אותם כאילו הופקעו, לכל דבר וענין.

29. תחנת טרנספורמציה:

29.1 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התוכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצו חדרים מיוחדים בתוך הבנינים, או מבנים תת קרקעיים, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנות הטרנספורמציה תסומנה בבקשות להיתר בניה. מודגש בזאת כי מיקום סופי של תחנות הטרנספורמציה ייקבע לעת התרת הבניה.

29.2 בתחום מגרש חדש 30, תותר הקמת תחנת משנה לחשמל בתנאים המצטברים הבאים:

29.2.1 אי הקמת תחנת משנה לחשמל בגבעת שאול.

29.2.2 תחנת המשנה תהיה תת קרקעית ותתוכנן באופן שאינו פוגע בעיצוב הנופי.

29.2.3 תחנת המשנה תתוכנן כאמור בשטח קרקע של עד 2,500 מ"ר, באחריות ובמימון חברת החשמל.

30. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

תותר הקמת אנטנות מרכזיות וצלחות תקשורת, הכל בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. הצבת אנטנות או תרנים על גגות המגדלים הגבוהים בתכנית, מחייבת קבלת אישור משרד הבטחון בכל הקשור להשפעות אפשריות על תעופה צבאית.

31. קולטי שמש על הגג:

31.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי

שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

31.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

32. אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התוכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות, פינוי אשפה למקומות האיסוף המרכזיים כאמור בסעיף 21.2 לעיל וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התוכנית, וזאת על ידי הבעלים הרשומים לאחר סיום הבניה.

לצורך ביצוע האמור לעיל בכל האתר, תוקם חברת אחזקה אחת או יותר, על ידי הבעלים ועל חשבונם.

33. היטל השבחה:

33.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ככל שחל, בהתאם להוראות החוק.

33.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

34. תשתית:

34.1 כל מערכות התשתית, שירותים ותברואה אשר בתחום התכנית כולל מים וביוב, יבוצעו על ידי עיריית ירושלים. לשם כך ישלמו הבעלים את כל האגרות והתשלומים בהתאם להוראות החוק.

34.2 כל בקשה להיתר בניה תבוסס על הפתרונות לנושאי ביוב וניקוז כפי שיאושרו בתכנית המפורטת.

34.3 תותר העברתם והנחתם של קוי תשתיות ומתקני תשתיות במגרשים החדשים 1 עד 17 כמסומן בנספח מס' 1. תירשמנה זיקות הנאה לטובת המגרשים הזכאים במגרשים הכפופים.

ח ת י מ ו ת

הולילנד חירוח (1992) בע"מ

[Handwritten signature]

בעל הפרקע

ומגיש התכנית:

הולילנד תיירות (1992) בע"מ ח.פ. 6-169276-51

ת.ד. 2461, ירושלים טל' 02-6437777

המתכננים:

רם כרמי ושות' אדריכלים,

רח' קפלן 17, תל-אביב

טל' 03-6913646

[Handwritten signature]

ארתור ספקטור, אדריכל

רח' דור דור ודורשיו 6, ירושלים 93117

טל' 02-5661671

א. ספקטור מ. עמישר מתכננים
(1993) בע"מ

תאריך: 7 ב 7.11 1999

גד וויסקינד, עו"ד

מסמך מס' ג/857

מיום 7.3.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 13004
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1498 ביום 15.11.99
 סמנכ"ל תכנון
 הילר הועדה