

גרסה 26 דצמבר, 2001

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית מספר 4758

שינוי מספר 1/95 לתכנית מתאר מקומית ירושלים

שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2680

שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2855

שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 4300

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר 4758, שינוי מספר 1/95 לתכנית מתאר מקומית ירושלים, שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2680, שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 2855, שינוי מספר 1/95 לתכנית מספר 4300. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן התוכנית):

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

22 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט) וכן שבעה נספחים, כמפורט להלן:

- 2.1 11 גיליונות של תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 וחלוקה למגרשים משניים (להלן: נספח מספר 1).
- 2.2 2 גיליונות של חתכים וחזיתות בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מספר 2).
- 2.3 גיליון אחד של נספח תחבורה מנחה בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מספר 3).
- 2.4 גיליון אחד של נספח למעבר לצורך מערכת הסעות המונים (לרכבת קלה) בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4)
- 2.5 גיליון אחד של תכנית חלוקה למגרשים ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מספר 5).
- 2.6 גיליון אחד של תכנית דרכים להפקעה ולחכירה לדורות (להלן: נספח מספר 6)
- 2.7 גיליון אחד של תיאור שלבי הביצוע (להלן: נספח מספר 7).
- 2.8 גיליון אחד של תכנית חלוקה למתחמים (להלן: נספח מספר 8).
- 2.9 חוברת אחת של דו"ח הצללה (להלן: נספח מס' 9).
- 2.10 חוברת אחת של דו"ח מנהרת רוחות/משטר רוחות (להלן: נספח מס' 10).

(כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה : נספחים 1, ו- 2 הם נספחים מנחים ראה סעיף 8 להלן).

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 102 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, אזור הכניסה לעיר, השטח התחום כמפורט להלן :

בצפון - שדרות שז"ר
בדרום - מלון פארק פלאזה וקריית הלאום.
במזרח - בניין מרכז הקונגרסים/בנייני האומה/מלון הולידי אין.
במערב - שדרות הרצל.

השטח שבין קואורדינטות אורך 168.800 - 169.250.
וקואורדינטות רוחב - 132.350 - 132.850.

גוש 30107 חלקי חלקות : 88

גוש 30137

חלקות : 1, 2, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 35, 47, 48, 53, 54, 55, 61, 63, 67, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83.

חלקי חלקות : 11, 14, 15, 23, 24, 25, 26, 30, 45, 49, 52, 59, 62, 68, 69, 74, 84, 85, 113, 115, 117, 128..

גוש 30155

חלקות : 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 43, 60.

חלקי חלקות : 3, 4, 5, 11, 21, 22, 40, 53, 55, 56, 57, 59, 61, 62, 84, 86.

6. מטרות התכנית:

- 6.1 קביעת הוראות ותנאים לעיצוב הכניסה לירושלים וליצירת המשך הרקמה העירונית בין בתי המלון שלאורך שדרות הרצל לבין מרכז הקונגרסים בבנייני האומה, מעל כביש מספר 4.
- 6.1.1 קביעת שימושים שונים מעל ומתחת לפני הקרקע במפלסים שונים כמפורט להלן :
- * חניונים ציבוריים לרכב פרטי , חניונים פרטיים ומסוף אוטובוסים.
 - * שמושים למסחר ומבנה מסחרי (קניון).
 - * מבנים לבתי מלון, ומשרדים.
 - * מבנה ציבור.
 - * הרחבת זכויות הבניה של הארכיון הציוני.
 - * דרכי שרות ואזורי שרות עבור השימושים המותרים.
- 6.2 קביעת הוראות לגבי קירוי מעל כביש מס' 4 (שד' בגין).

- 6.3 קביעת בינוי והוראות בניה ובכלל זה התרת בנין הכולל 24 קומות מעל למפלס רחוב שדרות שזר, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 6.4 קביעת היקף תוספת שטחי הבנייה העיקריים המירביים לבניה לכ - 164,972 מ"ר וקביעת היקף תוספת שטחי השרות לבניה לכ- 60,457 מ"ר.
- 6.5 קביעת מערך ייעודי הקרקע בתחום התכנית לשטח לשימושים מעורבים כולל מלונאות, מסחר, משרדים, בנין ציבורי ותחנת תדלוק. המוסד לביטוח לאומי, שטח למוסד (הארכיון הציוני), שטח למבנה ציבורי ושטח למתקן הנדסי.
- 6.6 ביטול דרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות וקביעת תוואים ומפלסים לדרכים חדשות, כולל תוואים מיועדים לתחבורה ציבורית.
- 6.7 שינויים במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- משטח דרך ואו / משטח עיצוב נוף ומשטח למוסד לשטח למבנה ציבורי.
 - משטח דרך ומשטח דרך /או עיצוב נוף - לשטח למתקן הנדסי.
 - משטח דרך /או עיצוב נוף ומשטח פתוח ציבורי - לשטח למוסד (הארכיון הציוני).
 - משטח דרך ואו / עיצוב נוף לשטח לשימושים מעורבים.
 - משטח דרך ואו / עיצוב נוף לשטח מסחרי ודרך.
 - משטח ציבורי פתוח - לשטח לבנין ציבורי (המוסד לביטוח לאומי).
 - משטח לבנין ציבורי - לדרך ציבורית.
 - משטח למוסד - לדרך.
 - משטח לדרך /או משטח לעיצוב נוף ומשטח לתחנת תדלוק - לשטח לשימושים מעורבים הכוללים מלונאות, משרדים, מסחר ותחנת תדלוק.
- 6.8 קביעת מבנים להריסה.
- 6.9 קביעת מגרשים משניים ליעודים ולשימושים שונים בתחומי מגרשים חדשים ובמפלסים שונים.
- 6.10 קביעת הוראות לעניין התווית מנהרות וקביעת דרכי גישה מתחום התכנית למקרקעין המצרניים.
- 6.11 קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה.
- 6.12 קביעת הוראות לגבי שלבי ביצוע התכנית.

7. כפיפות התכנית:

- 7.1 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: **תכנית המתאר**), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מספר 2,680, 2,855, 4,300.

7.2 בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית מספר 4758 זו לבין הוראות תכנית המתאר ו/או התכניות המפורטות לעיל ו/או כל תכנית שעשויה להיות לה נגיעה לשטח התכנית ו/או לשטח גובל בה, תגברנה הוראות תכנית מספר 4758 זו.

8. היחס בין הוראות התכנית:

- 8.1 הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
- 8.2 בכל מקרה בו נספח מנספחי התכנית אינו עולה בקנה אחד עם תשריט התכנית וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע המסומן בתשריט.
- 8.3 בכל מקרה בו אין הוראות התכנית עולות בקנה אחד עם התשריט ו/או עם נספח מנספחי התכנית וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת קובע האמור בהוראות התכנית.
- 8.4 בכל מקרה בו תמצא סתירה בין הוראה במסמך מחייב ממסמכי התכנית לבין הוראה אחרת באותו מסמך תחול ההוראה המגבילה יותר.

9. הוראות כלליות לבינוי ופיתוח בשטח התכנית:

9.1 שינויים בסמכות הועדה המקומית:

- 9.1.1 הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספחים מספר 1, 2, 3 ו- 4. מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים הנ"ל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: **הועדה המקומית**) ובלבד שישמרו, היקף שטחי הבנייה המירביים כמפורט בהוראות התכנית, הגבהים המירביים המסומנים בנספחים 1 ו-2 וקווי הבניין שעל פי התשריט.
- 9.1.2 ההוראות בנספחי הבינוי ביחס לגבהים, מספר הקומות, ומפלסי הבנייה יהיו מחייבות ולא מנחות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ובלבד שהשינוי לא יחרוג מ- ± 2.0 מטר.
- 9.1.3 לא תותר הסבת השטח המיועד לחנייה לשימוש אחר כלשהו בין בשימוש עיקרי ובין בשימוש כשטח שירות.
- 9.1.4 תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תוכנית תפעול ותנועה לחניון ה"חנה וסע" לאישור רשויות התמרור המקומית והמרכזית.

9.2 חלוקה למתחמים:

שטח התכנית מחולק למתחמים בהתאם לנספח מס' 8 כמפורט להלן:

- א. מתחם א - מגרשים מס' 1, ו- 11.
- ב. מתחם ב - מגרשים מס' 2, 3, 4 ו- 6.
- ג. מתחם ג - מגרשים מס' 7, 8, ו- 9.
- ד. מתחם ד - מגרש מס' 5.
- 9.2.1 הגשת בקשה להיתר בניה למגרש כל שהוא במתחם ב' מותנית בהגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו בק.מ. 1:250 כאמור בסעיף 10.1 להלן.

9.2.2 למגרשים במתחם ג' ו-ד' ניתן לאשר בקשה להיתר לכל מגרש בנפרד ללא צורך בהגשת תכנית בינוי למתחם כולו.

9.2.3 חניון "חנה וסעי" יבוצע בשלב "א" של הפרוייקט ופתיחתו היא תנאי לאיכלוס ראשון בתחום מתחם ב'.

9.3 סה"כ שטחי הבניה במתחמים א', ב', ג', ו-ד'

9.3.1 שטחי בניה במתחם א'
סה"כ שטחי הבניה במתחם "א" יקבע בתכנית מפורטת בהתאם לחוק.

9.3.2 שטחי בניה במתחם ב'
סה"כ שטחי הבניה המירביים במתחם ב' הם כמפורט להלן:
שטחים עיקריים 135,413 מ"ר, שטחי שירות 33,957 מ"ר.

9.3.3 שטחי בניה במתחם ג'
סה"כ שטחי הבניה המירביים במתחם ג' ללא מגרש 7 הם כמפורט להלן:
שטחים עיקריים 13,610 מ"ר, שטחי שירות 14,710 מ"ר.

9.3.4 שטחי בניה במתחם ד'
סה"כ שטחי בניה המירביים במתחם ד' הם כמפורט להלן:
שטחים עיקריים 21,649 מ"ר, שטחי שירות 11,790 מ"ר כולל המבנה הקיים.

9.3.5 הוראות מיוחדות למתחם ב'
א. הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחי בניה ממגרש אחד למגרש אחר לרבות ממגרש משני אחד למגרש משני אחר וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

- לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים בכל מתחם.

- השטח המועבר לא יעלה על 10% מסה"כ שטח הבניה בכל אחד מן המגרשים.

- לא תותר הסבת שטחי שירות לשטחים לשימושים עיקריים.

- לא תותר חריגה ממעטפת הבניין וממספר הקומות המירבי.

- לא תותר חריגה מקווי בנין מחייבים.

ב. מספר מקומות חנייה במתחם ב': סך כל מספר מקומות החנייה במתחם ב' הוא 1580 מקומות ללא חניה תפעולית.

- 9.4 **שלבי ביצוע: (ראה נספח מס' 7)**
- 9.4.1 תנאי למתן היתר בניה בתכנית הינו אישור תוכנית הסדרי התנועה מפורטת, חלוקה לכל מתחם ומתחם בתכנית ע"י רשויות התמרון המוסמכות ותנאי להיתר אכלוס ראשון הנו ביצוע בפועל התכנית המאושרת לאותו מתחם.
- 9.4.2 תותר התוויתן ו/או סלילתן של כל אחת מהדרכים הכלולות בתחום התכנית ובלבד שהתוואי של כל דרך והמפלס הסופי של כל דרך יהיה תואם את הוראות התכנית ויתואם עם האגף לתנועה במחלקת מהנדס העיר בעיריית ירושלים.
- 9.4.3 תנאי לאכלוס במגרשים 2, 3, 4 או 6 הוא ביצוע בפועל של תניון חנה וסע במפלסים התת-קרקעיים של אותם מגרשים.
- 9.4.4 תנאי להתחלת עבודות בניה של המבנה הציבורי במגרש מס' 1 הוא הבטחת האפשרות למעבר למערכת הסעה המונית.
- 9.4.5 תנאי למתן אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לכל אחד מהמבנים במגרשים 1, 2, 3, 4, 6, הוא ביצוע פתרון אוורור לכביש מס' 4 להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 9.5 **הוראות כלליות לגבי פרטי בנייה:**
- 9.5.1 כל הקירות החיצוניים של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת, הערוכה בשורות אופקיות.
הבנייה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה ובניה בשורות אנכיות אסורה.
- 9.5.2 שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות המבנים יותר בהתאם לתנאים המפורטים להלן:
- א. שטח החזית שניתן לעשות בו שימוש שאינו אבן טבעית מרובעת ומסותתת לא יעלה על 25% משטח החזית כולו למעט הפתחים.
- ב. סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם מהנדס העיר וייקבעו בהיתר הבנייה.
- 9.5.3 גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת חזיתות המבנים ו/או חמי, ו/או טובזה.
- 9.5.4 כל כיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנו.
- 9.6 **מתקני חשמל ושנאים, עמודי מתח וכבלים עיליים**
- 9.6.1 לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע ו/או בתוך המבנים.
- 9.6.2 לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.
- 9.6.3 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
לשנאים יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

- 9.7 שילוט
- לא יבוצע שילוט של קבע על קירות חיצוניים של כל בניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים (שילוט) התש"מ - 1980.
- 9.8 מתקנים לנכים
- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים לשימושם של נכים.
10. תנאים למתן היתרי בניה:
- 10.1 תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש במתחם ב' הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו (כאמור בסעיף 9.2.1. לעיל). תכנית בינוי כנ"ל תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- 10.2 תנאי למתן היתר בניה למבנה הקניון בשטח המיועד לשימושים מעורבים (מגרשים מס' 2, 4, 6) הוא:
- א. קביעת התוואי המדויק ורוחבו של המעבר הפנימי המיועד להולכי רגל כמפורט בסעיף 13.6.3 להלן.
- ב. הבטחת ביצוע כל המעברים הציבוריים להולכי רגל ולרכב כמסומן בנספחים מס' 1, 3 ו- 4.
- ג. הבטחת ביצוע בניית מבנה הקניון בהתאם לדרישות הנוגעות לקונסטרוקציה, למערכות תשתית ומערכות הנדסיות כניסוח ויציאות, ובטיחות, שיאפשרו את ביצוע הקמת המבנים המיועדים להבנות מעל מבנה הקניון.
- ד. התנאים המפורטים לעיל ייקבעו בהיתר הבנייה ויתואמו עם מהנדס העיר.
- 10.3 תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 2 הינו אישור הסדרי התנועה המפורטים אל הפרוייקטים המצרניים בצפון, תחנת התדלוק והצמתים בקרבתה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 10.4 תנאי למתן היתר בנייה לחניונים במגרשים 1, 2, 3 ו- 6 הוא הגשת תכנית שתציג את פתרון הכניסות והיציאות כאמור בסעיף 13.5 להלן; וכן תבטיח את המעבר למקרקעין המצרנים, כאמור בסעיף 13.3 להלן.
- 10.5 תנאי למתן היתר בניה לסלילת דרך ו/או הרחבתה הוא הריסת המבנים המיועדים להריסה, אם וככל שהם קיימים בתחומי אותה דרך.
- 10.6 תנאי למתן היתר בניה לבנין במגרש משני ג' הוא הבטחת ביצוע המתקן ההנדסי לאוורור (לרבות הארובה) כאמור בסעיף 13.7.6 להלן ובהתאם לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 10.7 תנאי למתן היתר בנייה במגרשים משניים ב' 2, ב' 1 ו- 6 הוא הבטחת ביצוע דרך השירות במפלס שדרות הרצל (דרך מספר 17) כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 13.6.4 להלן.
- 10.8 תנאי למתן היתר בניה במגרשים 2 ו- 4 הוא הבטחת ביצוע הכיכר במגרשים משניים 2 ד' ו- 4 ד' מופיע בתשריט כמפורט בסעיף 13.9 להלן.

- 10 9 לגבי הארכיון הציוני:
תנאי להיתר בנייה במגרש 5 הוא תחילת ביצוע של קטע כביש 6 בין שד' שז"ר עד לכניסה לחניון.
- 10.10 תנאי למתן היתר בניה למתקן ההנדסי תחנת הטרינספורמציה במגרש מספר 9 הוא אישור תכנית בינוי.
- 10.11 לעניין תנאים לגבי היתרי בניה ראה גם סעיפים, 9.6.1, 9.6.2, 9.8, 13.2, 13.5.3, 13.5.4 ו- 15.2.
- 10.12 תנאי להיתר בניה לתחנת הדלק יהיה נקיטת אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי תהום ע"י צנרת כפולה או תעלות בטון.
11. מתחם א - מגרש מס. 1, מבנה ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומוקף בפס חום כהה הוא שטח למבנה ציבור. בניה במגרש תדרוש עריכת תכנית מפורטת שתוגש לפי החוק. עד להקמת המבנה הציבורי במגרש זה יפותח השטח העליון ככיכר ציבורית. פיתוח הכיכר יבוצע בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח נספחים 1 ו- 2. הוראות ביצוע ותחזוקת הכיכר יקבעו לעת בקשה להיתר בנייה בתיאום עם היועץ המשפטי של עיריית ירושלים. יותר להקים בכיכר מבנה או מבנים ארעיים לשם הצגת תערוכות, קיום מופעים וכיו"ב.

11.1 יובטח תוואי למסילת "רכבת קלה" כמסומן בנספחים כדלקמן:

- * נספח 1 – תוכנית בינוי ופיתוח 7 ו- 8, מפלסים 802 ו- 807.
- * נספח 2 – חתכים וחזיתות גיליון מס' 2, חתך 1-1.
- * נספח 3 – נספח תנועה.
- * נספח 4 – נספח למעבר לצורך מערכת הסעות המונים.

12. מתחם א' מגרש מספר 11 - שטח מיוחד לדרך וחניון

12.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול ובצבע אדום על רקע קווים אלכסוניים הוא שטח מיוחד לדרך (דרך מספר 13) (ראה נספח מספר 5 וסעיף 16 להלן).

בניה במבנה חניה תדרוש עריכת תכנית מפורטת שתוגש לפי חוק. יובטח תוואי למסילת "רכבת קלה" כמסומן בנספחים כדלקמן:

- * נספח 1 – תוכנית בינוי ופיתוח 7 ו- 8, מפלסים 802 ו- 807.
- * נספח 2 – חתכים וחזיתות גיליון מס' 2, חתך 1-1.
- * נספח 3 – נספח תנועה.
- * נספח 4 – נספח למעבר לצורך מערכת הסעות המונים.

12א. הוראות למגרשים מס' 1 ו- 11

בתוכנית מפורטת שתיערך ותוגש לגבי מגרשים מס' 1 ו- 11 (כאמור בסעיפים 11 ו- 12 לעיל) ייקבעו התנאים הדרושים להנחת דעת מהנדס העיר ונציג משרד התחבורה שיתנה לעניין פרויקט הרכבת הקלה בכל הנוגע לקונסטרוקציה, לתנאים האקוסטיים התשתיות וכיו"ב אשר יאפשרו את התאמת החלל הדרוש למעבר הרכבת הקלה. ראה נספח מס' 4, מעבר לצורך מערכת הסעות המונים (רכבת קלה).

13. **מתחם ב' - מגרשים מס' 2, 3, 4, ו-6 - שטח לשימושים מעורבים, חניה, שטח מסחרי, דרך ודרך שרות**

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ואפור לסירוגין הוא שטח לשימושים מעורבים. במגרשים 4 ו-6 בשטח זה מותרים שימושים למסחר ולמלונאות, או למשרדים. במגרש 2 בשטח זה מותרים שימושים למסחר ומשרדים. כמו-כן יוקמו בשטח זה חניון, מעבר ודרך שירות ובהם זיקת הנאה לציבור (מגרשים 2, 4 ו-6).
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וחול לסירוגין הוא שטח המיועד לחניה, למסחר, מעבר ולדרך שרות (מגרש 3).

13.1 **מעבר ובו זיקת הנאה לציבור :**

- א. במפלס 813 במגרשים 4 ו-6 יותווה מעבר רצוף לאורך קו הבניין המזרחי של המגרשים, כמסומן בנספח מס' 1. מעבר זה יותווה גם במפלס 813 שבתחום מגרש 3 (ראה סעיף 13.11.5).
- ב. המעבר הנ"ל יועמד לרשות ולשימוש הציבור ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י בעל הזכויות במגרשים 4 ו-6 (ראה סעיף 13.9).

13.2 **נגישות לחניונים :**

- א. במגרשים 2, 3 ו-4 יתוכננו ויבוצעו כניסות ויציאות לכלי רכב לחניונים ציבוריים שבתחומי מגרשים מס' 2, 3, 4, ו-6, וכן מעבר חופשי וללא תמורה למגרשים המצרנים מצפון לשדרות שז"ר, ומגרשים 1, 5 ו-11. במגרשים הנ"ל תירשם זיקת הנאה לטובת המגרשים המצרנים מצפון, לפיה יהיה מעבר חופשי וללא תמורה ממגרשים 2 ו-4 למגרשים המצרנים.
- ב. הכניסות והיציאות וכן מיקום הקופות יקבעו לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ג. החניון במגרש מס' 5 יופעל בנפרד, ומתוכננת אליו כניסה נוספת מכביש מס' 16.

13.3 **נגישות למגרש המצרני לכיוון צפון :**

- תותקן דרך, פתוחה לציבור, שתחבר בין הכניסה לחניון מרח' הרצל ובין המנהרה מתחת לשד' שזר, עד למגרשים המצרנים מצפון לשד' שז"ר. הדרך הזאת מסומנת בנספח התחבורה מס' 3 ובנספח תנאי מס' 1 בקו שחור ברקע ובאותיות מ.נ. ומס' 2, ראה סעיף 10.3 לעיל, וסעיף 16.4 להלן.

13.4 **מתקן למעליות ומדרגות :**

- א. במגרש מס' 6 יותקנו מעליות ומדרגות אשר יקשרו את המעבר התת-קרקעי להולכי רגל, הנמצא במפלס 787 מתחת לכביש המע"ר (דרך מס' 12) לשטחים הבאים :
- לחניון התת-קרקעי במגרש משני 6 א'.
 - לקניון במגרש משני 6 ב' עד למפלס 807.
 - למעבר להולכי רגל שבו זיקת הנאה לציבור, העובר בין היתר, במגרש משני 6 ג' במפלס 813 (ראה סעיף 13.1).

ב. המעליות והמדרגות יופעלו ויועמדו לרשות הציבור בכל שעות הפעילות בקניון.

13.5 מגרשים משניים 2'א' 4'א' 6'א' - (חניונים, תחנת תדלוק / מחסנים)

השטחים במפלסים 784, 797, 790, 793, 796, 799 במגרשים 2 א, 4א, 6 א מיועדים לחניונים, מחסנים ותחנת תדלוק. החניון שייבנה במגרש 3 א יהווה חלק מאותם החניונים במגרשים המשניים הללו. החניונים יענו על שתי דרישות הבאות:

1. חניון שבו חנייה על פי תקן עבור שימושים במגרשים משניים 2 ב, 4ב, 6ב וכמו כן מגרשים משניים 2ג, 4ג, 6ג
2. החניון הציבורי יתפקד כחלק מחניון "חנה וסעי".
- 13.5.1 הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-4.
- 13.5.2 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 13.5.3 החניון הציבורי יתוכנן ויבוצע באופן שתתאפשר הפעלת החניון במתחם א' ובמתחם ב' כחניונים נפרדים או כחניון אחד (ראה סעיף 13.2 ב' לעיל).
- 13 5 4 תקן מקומות החניה עבור מגרשים משניים 2ב, 4ב, 6ב, 2ג, 4ג, 6ג יהיה לפי החישובים הבאים:
 - עבור משרדים; לכל 300 מ"ר של שטח עיקרי, מקום אחד של חנייה.
 - עבור מסחר; לכל 150 מ"ר של שטח עיקרי, מקום אחד של חנייה
 - עבור מלונאות, לפי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.
- 13 5 5 סך הכל מספר מקומות החנייה בחניון החנה וסעי הוא 1200 וסך הכל מס' מקומות חניה בתחום המתחם לא יעלה על 1580 מקומות. מיקומו של חניון "חנה וסעי" יהיה בצידו המערבי של הפרוייקט ובמרחק שלא יעלה על 100 מ' מתחנת רקלי"ה בצומת הרצל בן-דור. המרחק ימדד מהכניסה לחניון להולכי רגל ועד לתחנה.
- 13 5 6 מקום חנייה אחד בנקודה הצפונית ביותר במפלס 793 ייועד לרכב השייך לעובד במתקן ההנדסי הנזכר בסעיף 16.2 להלן ותובטח לרכב זה כניסה חופשית למקום החניה ללא תמורה.
- 13 5 7 יותרו שטחים עבור מחסנים לצורך השימושים במגרשים אלו, בתנאי ששטח המחסנים לא יעלה על 10% מס"ך כל שטח הבנייה בכל מגרש משני.
- 13 5 8 במגרש משני מספר 2א, תותר הקמת תחנת תדלוק. התחנה תתוכנן בהתאם לדרישות תמ"א 18. המרחק האווירי מצניורות האוורור והמשאבות לא יפחת מ-36 מטר ממבנה מלונאות הקרוב ביותר. במקרה שלא ניתן לבנות את תחנת התדלוק במרחק של 36 מטרים בין אי המשאבות או צניורות האוורור לבין מבני המלונאות, לא תותר הקמת תחנת תדלוק במגרש. הצגת המרחקים תאושר בעת הגשת היתר הבנייה.

13.6 מגרשים משניים ב'2/ב'1 - וב'6 - שימושים למסחר - קניון

במפלסים 802,796 ו-807 במגרשים משניים ב'2, ב'1 ו-6 ב' ייבנה קניון בהתאם למפורט בנספחי הבינוי מספר 1 ו-2. הקניון ייבנה ע"י יזם אחד, בהינף אחד ובשלמות ויופעל כיחידה אחת.

13.6.1 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. קווי הבניין המערביים ממפלסי הדרך עד למפלס 813, הפונים אל דרך מספר 7. הם קווי בנין מחייבים והבינוי הגובל בהם יבוצע לאורך 70% מאורכם של קווי הבניין.

13.6.2 לעניין שלבי הביצוע ראה סעיף 9.4 לעיל.

13.6.3 מעבר פנימי בתחום שטח הקניון -

בתחום שטח הקניון במגרשים משניים ב'2, ב'1 ו-6 ב' יותווה וייבנה מעבר פנימי להולכי רגל אשר יקשר בין הכיכר באזור הצפוני של הקניון (הכיכר מסומנת בשתי וערב ברקע התשריט במגרש חדש מס' 2) לבין האיזור הדרומי של הקניון (עד לצומת הדרכים מס' 12 ו-17) (להלן: המעבר הפנימי).

- א. התוואי המדויק של המעבר הפנימי ורוחבו ייקבע בהיתר הבנייה של הקניון.
מתן היתר בניה להקמת הקניון מותנה בהבטחת ביצוע המעבר הפנימי על חשבון בעלי הזכויות.
- ב. במעבר הפנימי תוקנה לציבור זכות שימוש בשעות הפעילות של הקניון ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, ראה גם סעיף 13.11.6 להלן.

13.6.4 מגרשים משניים ב'2/ב'1 - וב'6 דרך שירות

במגרשים משניים ב'2, ב'1 ו-6 ב' תבוצע דרך שירות במפלס רחוב הרצל כמסומן בקווים בצבע אדום בתשריט (דרך שירות זו תעבור גם במגרש מספר 3).

- א. ביצוע הדרך, סלילתה ואחזקתה יחולו על בעלי הזכויות בכל אחד מהמגרשים והדבר יקבע בתנאים הכלולים בהיתרי הבנייה למגרשים 2, 4 ו-6.
- ב. יובטח שימוש בדרך השרות בכל שעות היממה ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במגרשים 2, 4, ו-6 ועל חשבונם.
- ג. דרך השירות מיועדת לשרת:

- * אוטובוסים, מוניות ורכב פרטי לשם כניסה לחניון הציבורי וליציאה ממנו (במפלס 796).
- * לאיסוף והורדת נוסעים אל ו/או מן המבנים למלונאות ואל ו/או מן הקניון.
- * נגישות דרך מגרש 2' אל מגרש המצרני מעבר לשד' שזר.

13.6.5 הכניסות והיציאות לקניון - הכניסות והיציאות להולכי רגל לקניון יהיו:

- א. ממגרשים משניים א2, א4 ו- א6 והחניון.
 ב. מדרך השירות שבתחומי מגרשים משניים ב2, ב1 ו- ב6.
 ג. מהדרך הציבורית העוברת בתחומי מגרש 3 (ראה סעיף 13.11.4 להלן).
 ד. ממערכת הכיכרות שבמגרשים משניים 2 ד' ו- 4 ד' (ראה סעיף 13.9 להלן).
 ה. כמו כן יותרו כניסות ויציאות לקניון מהבניינים במגרשים משניים ג2, ג4 ו- ג6.

13.7 מגרשים משניים ג2 – משרדים ג4 – ג6 מבנים למלונאות – ו/או משרדים:

- השטחים במפלסים שמעל הקניון (מפלס 807 במגרש משני ג2 ומפלס 812 במגרשים משניים ג4 ו- ג6) מיועדים להקמת מבנים למלונאות ו/או למשרדים.
 במגרש ג2 יבנה מבנה משרדים.
 במגרש ג4 ו- ג6 יבנה לפחות מבנה אחד למלונאות, בכל מקרה לא יבנו פחות מ- 350 חדרי בית מלון בשני המגרשים הנ"ל. לא ינתן טופס 4 ליותר מ- 50% מהשטחים העיקריים במגרשים המשניים לעיל, לפני קבלת היתר בניה למבנה למלונאות, ולא ינתן טופס 4 לאכלוס יותר מאשר מ- 75% מהשטחים העיקריים באותם מגרשים משניים לפני מתן טופס 4 למבנה שימש כמלון.
- 13.7.1 הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי מספר 1, ו- 2. בכל מגרש משני ייבנה מבנה אחד.
- 13.7.2 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 13.7.3 מספר הקומות המירבי במגרשים משניים ג4 ו- ג6 מעל המפלס העליון של מבנה הקניון (מפלס 812) יהא 7 קומות. מספר הקומות המירבי במגרש משני ג2 יהא 24 קומות מעל למפלס 807.
- גובה הבנייה המירבי במגרשים משניים ג2, ג4 ו- ג6 יהא בהתאם למסומן בנספח מספר 2.
- 13.7.4 הכניסות להולכי רגל למבנים במגרשים משניים ג4, ג6 ו- ג2 והיציאות מהם יהיו מדרך השירות הגובלת בשדרות הרצל ומהמעבר במפלס 812.
- 13.7.5 הכניסה להולכי רגל למבנה במגרש מס' 2 והיציאה ממנו יהיו בצד המזרחי של המבנה, מהכיכר המסומנת בתשריט בקווים שתי וערב.
- 13.7.6 תנאי למתן היתר בניה לבנין במגרש משני ג2 הוא הבטחת ביצוע מתקן האוורור (לרבות הארובה) לכביש מספר 4 (ראה סעיף 10.6).
- 13.7.7 כל אחד מבתי המלון שיבנו בהתאם לתכנית זו, יהא בית מלון קונבנציונלי (מלון חדרים) בהתאם לתקנים הנהוגים במשרד התיירות לעת מתן היתר הבניה.
- 13.7.8 לא יינתן היתר בניה למבני המשרדים במגרש מס' 4 או מס' 6 ג' עד שלא יחל ביצוע כביש מס' 9 (ירושלים), לא ינתן טופס אכלוס למבני המשרדים במגרשים ג4 או ג6 עד שיפתח כביש מס' 9 (ירושלים) לתנועה.

- 13.8 רוחות בכיכר – מגרש משני 2 ג'
- בהתאם לנספח מס' 10 וכמפורט בנספח הבינוי, התוכנית כוללת פתרון למשטר הרוחות וזאת על ידי בניית מצחיה אשר תבלוט מעבר למבנה שמעל ובמידה משתנה מ- 3 מ' ל- 10 מ'. המצחיה ממוקמת כך שמעליה יש 8 מ' עד לתחתית הבניין. פתרון זה יבחן מחדש בעת הגשת הבקשה להוצאת היתר הבניה על פי הנחית מהנדס העיר.
- 13.9 מגרשים משניים 2 ד' 1 – 4 ד' - שטח לשימושים מעורבים שבו זיקת הנאה לציבור
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ואפור לסירוגין על רקע קווים שתי וערב הנכלל במגרשים משניים 2 ד' 1 – 4 ד' הוא שטח שימש לכיכר להולכי רגל (להלן : כיכר להולכי רגל).
- 13.9.1 בשטח הכיכר תותר הצבת שולחנות, כסאות, שמשיות וכיו"ב עבור קהל הלקוחות במפלס המסחר במגרשים מס' 2 ו - 4.
- 13.9.2 הוצאות הקמת הכיכר וכן הוצאות אחזקתה לרבות הוצאות התאורה, הניקיון וההשקיה יחולו על בעלי הזכויות במגרשים מס' 2 ו - 4 והדבר ייקבע בתנאים בהיתר הבנייה למגרשים אלה
- 13.9.3 שטח הכיכר יהא פתוח לשימוש הציבור בכל שעות היממה ותרשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור ע"י בעלי הזכויות במגרשים 2 ו - 4 ועל חשבונם.
- 13.10 שטחי הבנייה במגרשים 2, 4, 6 ובמגרשים משניים 2א', 2ב', 2ג', 2ה', 4א', 4ב', 4ג', 4ה', 6א', 6ב' ו - 6ג'
- סה"כ שטחי הבנייה המירביים במגרשים 2, 4, 6 ובמגרשים משניים 2א', 2ב', 2ג', 2ה', 4א', 4ב', 4ג', 4ה', 6א', 6ב', 6ג' הם כמפורט בטבלה להלן הם :

סה"כ שטח בנייה במ"ר	שטחי בניה מירביים					מפלסי הבנייה	שימוש	מספר מגרש משני	מספר מגרש	
	שטחי שירות (במ"ר)			שטחי בניה עיקריים (במ"ר)						
	סה"כ	חניה	אחרים	סה"כ	חניה					מטרות עיקריות
3,430			312			3,118	796	חנייה, דרך, מחסנים, ותחנת תידלוק	2 - א'	2
2,800		560				2,240	802	קניון	2 - ב'	
17,600		3,600				14,000	מ - 807 ועד 900	שימושים מעורבים - מבנה משרדים	2 - ג'	
450 2,000 200		450 2,000 200					793,784 מ - 796 עד 900	מתקן הנדסי	2 - ה'	
26,480	7122	6,810	312	19,358		19,358	סה"כ שטחי בנייה במגרש מספר 2			
38,700		5,200	2,405		27,095	4,000	787,784 793,790 799,796	חנייה דרך שירות ומחסנים	4 - א'	4
1,600 4,200 4,500			160 420 450			1,440 3,780 4,050	796 802 807	קניון	4 - ב'	
280 280 3,750 16,800		30 30 370 1,680				250 250 3,380 15,120	802 807 813 מ - 817 עד 835	שימושים מעורבים - מבנה מלונאות ומשרדים	4 - ג'	
1,500		1,500					797	מתקן הנדסי	4 - ה'	
71,610	12,245	8,810	3,435	59,365	27,095	32,270	סה"כ שטחי בנייה במגרש מספר 4			
27,800		5,263	2,890		16,867	2,780	784 787 790 793 796	חנייה ודרך שירות ומחסנים	6 - א'	6
3,300 4,700 3,900		330 470 390				2,970 4,230 3,510	796 802 807	קניון	6 - ב'	
290 290 290 3,000 14,560		30 30 30 300 1,500				260 260 260 2,700 13,060	796 802 907 813 מ - 817 עד 835	שימושים מעורבים - מבנה מלונאות ומשרדים	6 - ג'	
58,130	11,233	8343	2,890	46,897	16,867	30,030	סה"כ שטחי בנייה במגרש מספר 6			

* שטחי חניה לפי התקן.

הערה: סך הכל מספר מקומות החניה במגרשים הנ"ל לא יעלה על 1580 מקומות.

13.10.1 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים למעט :

- א. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- ב. שטח המעבר הפנימי בהתאם לאמור בסעיף 13.6.3.

13.11 מתחם ב' - מגרש מס' 3 - חניה, דרך שירות, שטח מסחרי ודרך

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וחול לסירוגין ואפור ואדום לסירוגין הוא שטח מסחרי ודרך המיועד לשימושים כמפורט להלן :

- לקניון - מפלסים 807,796.
- לדרך - מפלס 800.
- לחניה - מפלסים 787,784 ו-793.

13.11.1 הבינוי והפיתוח בכל מפלס יהיו כמפורט בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

13 11 2 מגרש משני 3א' - חניה ודרך שירות - במפלסים 787,784 ו-790 - 793
במגרש משני 3א' ייבנו דרך שירות וחניון עבור הקניון, וכן עבור המבנים במגרשים 2, 4 ו-6.
יותר גם שטחים עבור מחסנים, לצורך השימושים במגרשים אלו, בתנאי ששטח המחסנים לא עולה על 10% מסה"כ שטח בנייה באותו מגרש משני.

13 11 3 מגרש משני 3ב' - קניון - במפלסים 796 ו-807 בשטח מגרש משני 3ב' ייבנה שטח מסחרי המהווה חלק מהקניון במגרשים 2ב', 4ב' ו-6 (ראה סעיף 13.6 לעיל).

13 11 4 מגרש משני 3ט' - במגרש משני 3ט' תיסלל דרך במפלס 800 (דרך מס' 13
ע"פ נספח מספר 3) ראה סעיף 16 להלן.

13.11.5 מגרש משני 3ג' - מעבר ובו זיקת הנאה לציבור.
במפלס 812 במגרש משני 3ג' יותווה חלק מהמעבר שבו מוקנית לציבור זיקת הנאה, על שטח זה חלות ההוראות המפורטות בסעיף 13.1 לעיל.

13 11 6 שטחי הבנייה במגרש מס' 3 ובמגרשים משניים 3 א' ו- 3ב'

א. סה"כ שטחי הבנייה המירביים במגרש מס' 3 ובמגרשים המשניים 3א' ו- 3ב' הם כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ שטחי בניה במ"ר	שטח בניה שירות לחניה במ"ר	שטח בניה שרות לאחרים במ"ר	שטח בניה עיקרי לחנייה במ"ר	שטח בניה עיקרי לאחרים במ"ר	מפלסי בניה	שימוש	מס' מגרש משני
11,500	2,167	1,025	7,158	1,150	787,784 790,793 799,796	חניון, דרך, שרות, ומחסנים	3א'
1,000 650	100 65			900 585	807 796	קניון	3ב'
13,150	2332	1,025	7,158	2,635			סה"כ שטחי בנייה במגרש מס' 3

ב. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים למעט :

- מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- שטח המעבר הפנימי בהתאם לאמור בסעיפים 13.6.3 לעיל.

14. מתחם ג' - שטח לבנין ציבורי, מלונאות, מסוף אוטובוסים ומתקן הנדסי מגרשים מס' 7, 8, 9-ו.

14 1 מגרש מס' 7 – שטח למבנה ציבורי (הביטוח הלאומי)

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה וממוספר במספר 7, הוא שטח למבנה ציבורי (ביטוח לאומי).

14 1 1 על שטח זה חלות הוראות תכנית מספר 4300 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית 4758 זו.

14 1 2 תנאי למתן היתר בנייה בשטח המגרש הוא הגשת תכנון מפורט של רמפת הגישה (ברח' העלייה) לחניון תת – קרקעי במגרש.

14 1 3 לתכנון הרמפה טעון אישור מחלקת להסדרי תנועה של העיריה.

14 1 4 לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא לגבי המבנה במגרש זה אלא לאחר ביצוע התכנון המפורט של רמפת הגישה כאמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים על ידי היזם באותו מגרש ועל חשבונו.

14 2 מגרש מספר 8 - שטח למלונאות ומסוף אוטובוסים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח למלונאות ומסוף אוטובוסים.

14.2.1 הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1 ו- 2. מספר הקומות המירבי יהא 6 קומות מעל למפלס הכניסה, מפלס 807.

14 2 2 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קו בניין תת-קרקעי הוא "0".

14 2 3 מסוף אוטובוסים - במפלס 802 במגרש מס' 8 יוקם מסוף אוטובוסים לחניה תפעולית במשך היום ולחניית לילה לאוטובוסים. בשטח זה תותר אחזקה שוטפת של אוטובוסים כולל תדלוק. מתקן התידלוק יוקם בהתאם לתמ"א 18. סימון מקום המשאבות בנספח הבינוי הוא מנחה. המרחק האווירי מצינורות האורור והמשאבות יהיה לפחות 36 מטר ממבנה המלונאות הקרוב ביותר. במקרה שלא ניתן לבנות את תחנת התדלוק במרחק של 36 מטרים בין אי המשאבות או צינורות האורור במבני המלונאות, לא תותר הקמת תחנת תדלוק במגרש. הצגת המרחקים תאושר בעת הגשת היתר הבנייה.

14.2.4 שטחי בניה במגרש מס' 8

סה"כ שטחי הבנייה המירביים במגרש 8 הם כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש	שימוש	מפלסי בניה	שטח בנייה עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
8	חניה	799		7,200	7,200
8	מסוף אוטובוסים	802		6,000	6,000
8	מלון	807	2,700	300	3,000
		מ – 811 ועד 827	10,720	1,500	12,220
			13,610	14,990	28,320
					סה"כ

- 14.2.5 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות. חישוב שטחים למעט:
- א. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- 14.2.6 מבנה בית המלון שיבנה בהתאם לתכנית זו, יהא בית מלון קונבנציונלי (מלון חדרים) בהתאם לתקנים הנהוגים במשרד התיירות בעת מתן היתר הבניה.
- מספר מירבי של חדרי המלון, כאמור, יהיו – 300 חדרים.
- 14.3 מגרש מספר 9 - שטח למתקן הנדסי - תחנת טרנספורמציה:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח המיועד למתקן הנדסי-תחנת טרנספורמציה (מגרש מספר 9).
- 14 3 1 תנאי למתן היתר בניה למתקן הנדסי - תחנת הטרנספורמציה הוא הגשת תכנית בינוי שתבטיח את שילוב המבנה בסביבה.
- 14 3 2 תכנית הבינוי תיערך בתאום עם חברת החשמל ותהא טעונה אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וזאת קודם להגשת הבקשה להיתר.
- 14.3.3 סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 200 מ"ר.
- 15 מתחם ד' - מגרש מס' 5 - הארכיון הציוני**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום הוא שטח למוסד - הארכיון הציוני ומשרדים, וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4300 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- 15.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קו בניין תת-קרקעי יהיה "0".
- 15.2 שלבי הביצוע כאמור בסעיף 9.4 אינם חלים על מגרש מס' 5.
- 15.3 הבינוי והפיתוח במגרש מס' 5, לרבות מבנה חדש לבניה תת-קרקעית ועל קרקעית יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2. למרות הכתוב לעיל יותר לבנות בנין בן 8 קומות על קרקעיות. הגובה העליון המירבי יהיה 838 מטר מעל פני הים. תותר הבלטה מעבר למפלס הנ"ל ב- 20% משטח הבנין עבור מתקנים טכניים ומילוט.
- 15.4 במפלס 807 תבוצע כיכר, אשר גבולותיה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. בשטח הכיכר, תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין. בנייה ותחזוקת הכיכר תהיה ע"י בעלי הזכויות במגרש מספר 5 ועל חשבונם.
- 15 5 דרך הגישה לפריקה, לטעינה ולחנייה לארכיון הציוני (מגרש מס' 5) תהא בשתי כניסות:
- כניסה אחת מכביש מס' 16.

כניסה שניה מרחבת הכניסה לחניונים במגרש מס' 2 (ראה סעיף 13.2, להלן).
ראה: הסימון בנספח מס' 3 – נספח תחבורה.

15.6 **שטחי בניה במגרש מס' 5:**
סה"כ שטחי הבנייה המירביים במגרש מס' 5 הם כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ שטח בניה במ"ר	שטח שרות במ"ר	שטח בנייה עיקרי במ"ר		מפלסי הבנייה	שימוש	מס' מגרש משני
		מוצע	קיים			
1,925	1,925	-	-	790	חניה	א5
1,956	181	1,775	-	790	ארכיון / משרדים	
1,925	1,925	-	-	793	חניה	
2,989	182	1,907	900	793	ארכיון / משרדים	
1,925	1,925	-	-	796	חניה	
2,989	182	1,907	900	796	ארכיון / משרדים	
1,925	1,925	-	-	799	חניה	
2,989	182	1,907	900	799	ארכיון / משרדים	
1,925	1,925	-	-	802	חניה	
3,289	182	1,907	1,200	802	ארכיון / משרדים	
1,528	180	448	900	806.50	ארכיון / משרדים	ב5
1,528	180	448	900	810	ארכיון / משרדים	
1,310	180	1,130	-	813.80	ארכיון / משרדים	
1,310	180	1,130	-	817.60	ארכיון / משרדים	
1,310	180	1,130	-	821.40	ארכיון / משרדים	
1,310	180	1,130	-	825.20	ארכיון / משרדים	
1,310	180	1,130	-	829	ארכיון / משרדים	
33,443	11,790	15,949	5,700			סה"כ שטחי בנייה במגרש מס' 5

* שטח הבנייה הקיים אינו כולל חניה, ולשטח יתווסף שטח חנייה ע"פ הטבלה.
** שטחי הבנייה למשרדים במגרש משני א5 לא יעלו על 30% מסה"כ שטח הבנייה העיקרי
באותו מגרש משני.
*** חדרי מכונות, בריכות מים על הגג וכן קומה מפולשת בגובה 6 מ' לא יחשבו באחוזי
הבניה.

16. **דרכים ומעברים להולכי רגל**

16.1 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט וכמפורט להלן:

16.1.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
קיימות או מאושרות.

16.1.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות
או להרחבת דרכים.

16.1.3 לעניין הוראות נוספות בדבר דרכים ראה גם סעיפים 13.1, 13.3,
13.6.4 ו-13.9.3.

16.2 שטחים לדרך מקורה ומתקן הנדסי - מגרשים משניים 2ה' 3ה' ו- 4 ה' ומגרשים משניים 2' 3' ו-4'

16.2.1 השטחים המסומנים בתשריט במסגרת קו שחור ובאותיות ד.מ. והנמצאים בתחומי מגרשים משניים 2', 3', ו-4', המסומנים בנספח מס' 1 הם שטח לדרך מקורה ("כביש מס' 4").

16.2.2 בתחום הדרך המקורה העוברת מתחת למגרשים משניים 2א' ו-4א' ייבנה מבנה המיועד למתקן הנדסי לאוורור כביש מס' 4. (ראה סעיפים 10.6 ו-13.7.6 לעיל).

16.2.3 מתקן האוורור יוקם ויתחזק ע"י עיריית ירושלים ועל חשבונה.

16.2.4 לעניין המתקן ההנדסי ראה סעיפים 10.6 ו-13.7.6 לעיל.

16.3 שטחים לדרך מקורה - מגרש משני 1 - ט:

16.3.1 השטחים המסומנים בתשריט במסגרת קו שחור ובאותיות ד.מ. והנמצאים בתחום מגרש מס' 1 המסומן בנספח מס' 1 הם שטחים לדרך מקורה.

16.3.2 בתחום הדרך יובטח מעבר ציבורי, וכמו כן מעבר לרכבת קלה, וזה בהתאם לסעיף 11.1.

16.4 מנהרות

השטח המותחם בתשריט בקו שחור ברקע התשריט ובאותיות מ.נ. 1 הוא שטח למנהרה בהתאם למפורט בנספחי בינוי מס' 1 ו- 2. בניית המנהרה ותחזוקתה יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במגרש מס' 6ב' ועל חשבונם.

השטח המותחם בתשריט בקו שחור ברקע התשריט ובאותיות מ.נ. 2 הוא שטח למנהרה המחבר את שטח התכנית אל המתחם המצרני מצפון. מיקומה המדויק יקבע בתכנית שתוגש לשטח המצרני מצפון. נגישות למעבר הזה יפתח בהתאם לסעיף 13.3 לעיל. ביצוע המנהרה (מ.נ. 2) לא יהווה תנאי מוקדם לבנייה במגרשים המצרנים.

16.5 מעברים להולכי רגל - לעניין הוראות בדבר מעברים להולכי רגל ראה סעיפים 13.1, ו-13.4.

16.6 דרכים להפקעה או לחכירה לדורות

הדרכים המסומנות בתשריט מיועדות להפקעה או לחכירה לדורות בהתאם למסומן בנספח מספר 5, ובהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בתשריט, וכמפורט להלן:

16.6.1 דרכים להפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

16.6.2 דרכים לחכירה לדורות:

- א. אותן דרכים מתוך שטחי מגרשים מס' 2, 3 ו-4 המיועדים לחכירה לדורות, בהתאם למסומן בנספח מספר 6, יוחכרו לעיריית ירושלים בחכירה לדורות תמורת שקל אחד ויירשמו זכויות חכירה לדורות על שם העיריה בספרי מקרקעין.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א' לעיל יחולו על קטעי הדרכים שיוחכרו לעירייה הוראות סעיפים 195 או 196 לחוק התכנון והבנייה (לפי העניין).

16.6.3 אחזקת הדרכים:

- א. אחזקת הדרך (במפלס הדרך) תעשה ע"י עיריית ירושלים ועל חשבונה.
- ב. העירייה תהא זכאית לעשות שימוש בקירות ובקרוי הדרכים המקורות לצורכי תחזוקה ובטיחות, וזאת בתיאום עם בעלי הזכויות באותם מגרשים, לרבות מגרשים משניים, בהם עוברים קטעי הדרכים.

17. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית שתהיינה דרושות לרבות: קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב, עמוד תאורה, קו תאורה, ו מרכזיית תאורה, ואת כל העבודות הנוספות הכרוכות בעבודות הנ"ל (להלן עבודות תשתית) - וזאת בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

18. חלוקה חדשה

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום, אשר תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. מועד לביצוע התכנית

מועד תחילת ביצוע התכנית הוא 5 שנים מעת תחילת תוקפה. אם וככל שלא תבצע כל בנייה בהתאם להוראות התכנית, תחשב התכנית כמבוטלת.

20. ביצוע התכנית

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד ולחלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית, בחתימת יו"ר הועדה המחוזית, ללשכת רשם המקרקעין, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי ס' 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה, כשלב ביניים, למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית.
בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

21. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. הפקעה:

החוקה והשימוש בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

02-01-2002

חתימות:

בעלי הזכויות במקרקעין:

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216 בניין שערי העיר
 ירושלים 91361
 טל: 02-5318888

מגיש התכנית:

הרשות לפיתוח ירושלים
 ככר ספרא 2, ירושלים
 טל: 02-6897617
 הרשות לפיתוח ירושלים
 א/ג' נ.י.

המתכנן:

קולקר-קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ
 המלך גיורגי 27, ירושלים 94261
 טלפון: 02-6254603
 א.ג'. דיאמונד ד. שמידט ושות' קולקר, קולקר אפשטיין
 אדריכלים (1991) בע"מ
 ח.פ. 1-157025-1

תאריך:

14 אוקטובר, 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 458
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 111 ביום 15.5.01
 סמנכ"ל תכנון
 י"ר הועדה