

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4300 - קריית הלאום

שינוי מס' 50/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 927א
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1299
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1362א
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1642
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1651
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1651ב
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2081
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2081ד
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2932א
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3409
- שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3551

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4300 - קריית הלאום, שינוי מס' 50/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 927א, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1299, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1362א, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1642, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1651, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 1651ב, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2081, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2081ד, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2932א, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3409, שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 3551; כמו-כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 17 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט), ו-14 גליונות של נספחים כמפורט להלן:

- (א) שני גליונות של תכנית דרכים הערוכים בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספחים מס' 1א, 1ב);
- (ב) ששה גליונות של תכניות בינוי, חתכים ומבט אקסונומטרי מנחה, ערוכים בקנ"מ 1:1250 ו-1:500 (להלן: נספחים מס' 2א, 2ב, 2ג, 2ד, 2ה, 2ו);

(ג) גליון אחד של תכנית עיצוב נוף, הערוך בקנ"מ 1:1250  
(להלן: נספח מס' 3);

(ד) ארבעה גליונות של פרטי נוף מיוחדים - מנהרת כביש  
המע"ר ושדרה מרכזית, הערוכים בקנ"מ 1:500, 1:100,  
(להלן: נספחים מס' 4א, 4ב, 4ג, 4ד);

(ה) גליון אחד של תכנית איחוד וחלוקה חדשה של מגרשים,  
ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 5).

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

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

4. שטח התכנית: כ-927 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, קרית בן-גוריון בגבעת רם, בין רחוב בן-צבי במזרח

לרח' העליה ורח' וולפסון (בחלקם) ממערב, ובין שד' שז"ר  
בצפון ורחוב רופין בדרום ובדרום-מערב;

גוש 30040 חלקות 6-13, 15, 20-23, 26-31, 36, 41, 53, 56-58, 60, 65, 68, 82;

חלקי חלקות 24, 39, 42, 45-48, 59, 61, 62, 66.

גוש 30044 חלקות 1, 2, 3, 172, 176, 177, 178, 255, 311, 386;

חלקי חלקות 4, 5, 173-175, 179, 180, 312, 344, 353, 355.

גוש 30107 חלקות 37-41, 49-51, 72, 74, 76, 78;

חלקי חלקות 31, 42, 63, 70, 75, 77, 79.

גוש 30135 חלקות 1-4, 6, 11, 49, 56, 58, 69, 70, 73, 74, 76, 77;

חלקי חלקות 8, 52, 53, 55, 59, 61, 63, 65, 68, 71, 72, 75, 79.

גוש 30137 חלקות 2, 6-11, 13-35, 42-44, 47-51, 54-59, 61-65, 70-74,

77, 81-85, 90-109;

חלקי חלקות 3, 4, 12, 46, 53, 60, 79, 80, 87-89.

גוש 30147 חלקות 53, 54, 62, 63; חלקי חלקות 14-18, 53-60.

גוש 30148 חלקות 1-63.

גוש 30155 חלקות 9, 10, 22-27, 40, 41, 48-51, 73, 77;

חלקי חלקות 7, 8, 21, 45, 52, 69, 74.

גוש 30156 חלקות 1-99.

גוש 30158 חלקות 1-20, 22, 24-30, 34; חלקי חלקות 21, 23, 31-33.

גוש 30165 חלקות 4, 5, 7, 9-12; חלקי חלקות 1, 3, 6, 8.

גוש 30335 חלקות 3, 5, 6; חלקי חלקות 1, 2, 4, 22-24.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

(א) קביעת מערך יעודי הקרקע ומערכת הדרכים העורקית בקרית הלאום הכוללת את הכנסת, קרית הממשלה, בית המשפט העליון, גן הורדים וגן סאקר, וקביעת תכנית בינוי ופיתוח והוראות בניה למשרדי הממשלה בקרית בן גוריון, לרבות קביעת היקף הבניה (הנוספת על הקיים) לכ-250,000 מ"ר.

(ב) התוויית 'כביש המע"ר' הכולל קירוי מגוון מעליו בתחום גן סאקר, והתוויית כביש אורך עורקי (צפון-דרום) משדרות זלמן שז"ר ועד שדרות רופין.

(ג) קביעת יעוד 'מתחם משרד החוץ והלמ"ס' הקיים כשטח למגורים ולמסחר.

(ד) שינוי מערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

(1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי, שטח לדרכים ושטח למגרשי חניה משולבים בפיתוח גנני, לשטח לבניני ציבור.

(2) שינוי יעוד שטח משטח לדרכים, שטח לבניני ציבור ושטח פתוח ציבורי, לשטח מגורים ומסחר.

(3) שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי ומשטח לדרך לשטח למלונאות.

(4) שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד.

(5) שינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח השלמה למוסד ולשטח פתוח ציבורי.

(6) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח לדרך לשטח לתחנת תידלוק.

(7) שינוי יעוד שטח משטח למלונאות ודרך ומשטח למגרשי חניה משולבים בפיתוח גנני לשטח למסחר.

- (8) שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור, משטח פתוח ציבורי ומשטח לדרך לשטח לתחנת משנה (שנאות) של חברת החשמל לישראל.
- (9) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למתקנים הנדסיים - תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל לישראל.
- (10) שינוי יעוד שטח משטח לבניה עתידית לשטח לבניני ציבור ולשטח פתוח ציבורי עם הגבלות.
- (11) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח פתוח ציבורי עם הגבלות.
- (12) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ושטח לדרכים לשטח פתוח ציבורי מיוחד.
- (13) שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור לשטח פתוח ציבורי.
- (14) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי ושטח פתוח ציבורי לשטח לדרכים.
- (15) שינוי יעוד שטח משטח לדרכים לשטח פתוח ציבורי.
- (16) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח פתוח ציבורי יעור.
- (ה) התווית דרכים חדשות, ביסול דרכים קיימות או מאושרות, התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ו) קביעת חזית רחוב לפיתוח נוף מיוחד.
- (ז) קביעת הוראות להריסת בניינים וחובת תיעוד חלק מהם לפני הריסתם.
- (ח) קביעת הוראות לשימור בניינים.

(ס) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4300 זו.

(ב) תכנית זו אינה משנה את הוראות תכניות מס' 1015א, 1373, 1637, 1647, 1823, 2081ג, 2168, 2680, 3166, 3380.

8. הקלות נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 60 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) חשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שטח לבניני ציבור -

(א) קרית הממשלה השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ועליו קוים אלכסוניים בסוּש שחור הוא שטח לבנין ציבורי של קרית הממשלה (אשר תיקרא להלן "קרית בן-גוריון"), וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2081, וכן ההוראות המפורסות להלן:

(ב) התכנית קובעת את עקרונות התכנון האורבני, הבינוי והשליבים לבניית מבני משרדי הממשלה בקרית בן-גוריון.

(ג) הבינוי יהיה בהתאם לנספחי בינוי 2א, 2ב, 2ג, 2ד, 2ה, 2ו. נספחים אלה מחייבים בכל הנוגע למספר הקומות ולגובה הבניינים, ובלבד שלא יעלו על גובה בנין בית-המשפט העליון שהוא 824 מ' מעל פני הים.

חזיתות הבנינים עפ"י נספחים אלה הינן חזיתות מנחות. הבינוי המפורט בנספח מס' 2א, המתייחס לשטח שמחוץ לגבולות תכנית מס' 4300 זו, והנספחים החלים על שטח התכנית המפורטת (כאמור בסעיף 31) מהווים נספחי בינוי מנחים בלבד.

(ד) הבינוי יבוצע כך שילווח את הטופוגרפיה המקורית של השלוחה (מדרון יורד למערב ולדרום) והסילווסה של הבינוי תעקוב אחר טופוגרפיה זו.

(ה) קרית בן-גוריון תיבנה בתוך מערכת אורטוגונלית של דרכים המגדירות מגרשי בניה, כאשר הבינוי במגרשים אלה מלווה את הרחוב (צמוד אליו) ומדגיש את החלל הארכיטקטוני של הרחוב. הבינוי בתוך המגרשים מאורגן בבניינים המקיפים חצרות פנימיות, הנחלקות על-ידי דרכי גישה, כמפורט בנספח מס' 2א.

(ו) סה"כ שטחי הבניה בקרית בן-גוריון הנוספים על הקיים (כולל שטחי עזר, מבני עזר, חדרי מכוניות, מחסנים וכיו"ב למעט חנייה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלטים תקניים) הם מ-150,000 מ"ר עד 250,000 מ"ר, ויהיו פועל יוצא של צרכי הבניה התת-קרקעית, רוחב הבנינים וצרכי הפרוגרמה.

סבלת שטחי הבניה שבנספחים היא מנחה בלבד, בה נקבעו שטחי בניה בסה"כ כ-210,000 מ"ר. על שטח זה יתוספו 40,000 מ"ר עבור שטחי עזר, מבני עזר, מחסנים, חדרי מכוניות וכיו"ב. התפלגות השטחים הנוספים תהיה בהתאם לצרכים בכל בניין או קבוצת בניינים, ותבוטא בהיתר בניה, הכפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

(ז) תותר הגדלת רוחב הבנינים (מעל הקרקע) המצויינים בנספחי הבינוי לכיוון החצר הפנימית עד לרוחב של 16.50 מ' מבלי שהדבר ייחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.

לצורך פוקנציות מיוחדות תותר בניה (הרחבה) בתוך החצרות הפנימיות של גושי הבינוי בהיקף של עד 20% משטח החצר (נטו) בכל גוש (עד 5 מ'). שאר השטח מעל החנייה יהיה מגונן ומרוצף.

(ח) כל היתר בניה בקרית בן-גוריון כפוף לאישור הועדה המחוזית לרבות ההיתר לביצוע כביש המע"ר, הגשר וכביש האורך העורקי צפון-דרום. מודגש בזאת כי סלילת הדרך המוגדרת כמגרש חדש מס' 14 והתרת הבניה במגרש חדש מס' 22 יהיו כפופים לאמור בסעיפים 10(יא), 29(יא) ו-31 להלן.

(ט) כל בקשה להיתר תכלול בינוי ופיתוח, עיצוב חזיתות, חניה וכל פרס אחר שיידרש על-ידי הועדות, למגרש שלם. הבקשה להיתר תכלול גם את פיתוח החלק במגרש שאינו מיועד לבניה באותו שלב, ואת אופן טיפולו וגינונו הזמני, כך שלא יוותר שדה-בור מצד אחד או אספלט לחניה בלבד מצד שני.

(י) התכנית כוללת, בנוסף למערכת הדרכים, מעבר אלכסוני להולכי-רגל החוצה את המגרשים 28, 26, 39, 56 ומחבר את הכיכר המרכזית של קרית הלאום עם כביש רופין במבואה המזרחית של הגשר שמעל נחל חובבי-ציון (כמסומן בנספח 2ב - סימון המגרשים, ובנספח 2א - הדגשת הציר). מעבר זה ישמר בכל בניה שתותר בשטח בכל שלב; התווייתו המדוייקת תיקבע בהיתר בניה.

(יא) תנאי למתן היתר בניה לבנין הקשתי ולבנינים דרומית-מערבית לו, במגרש חדש מס' 22, יהא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 31 להלן.

(יב) בחזית המזרחית של הבניינים שבמגרשים חדשים מס' 22, 23, 28 ובחזית הצפונית של הבניינים שבמגרשים חדשים מס' 25, 27, 28 יותרו שימושים מסחריים בכפוף לאישור ועדת הקריה.

(יג) ניתן להתיר את בניית משרדי הממשלה במגרשים חדשים מס' 23 עד 29 בשלבים, אך תנאי לכך שתהא חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. מקומות החניה יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של כל בנין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

(יד) החניה התת-קרקעית בכל שטחי המגרשים תותר עד לקו בניין אפס; חניה לאורך הדרכים, במידה שתותר, לא תיספר במנין החניה, בהתאם לתקן החניה.

(טו) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו באבן סבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה. שטח הזכוכית הכולל לא יעלה על 20% משטח הרצפות.

(סז) הפרגולות אשר תיבנינה עפ"י גספחי הבינוי תבוצענה מחומרים אינרטיים או ממתכת אשר תטופל בגילבון חם בצבע ובאיכות מעולה.

(יז) בכל מגרש תותר התקנת אנטנת סלביזיה אחת. התקנת אנטנת קשר ותקשורת תהיה חלק מהבקשה להיתר.

(יח) תנאי למתן היתר בניה בשטח זה יהיה ביצוע כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

(יס) כל גידור במתחם טעון אישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

11. מתחם הכנסת: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוקף בשטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ומותחם בקו כחול מקווקו הוא שטח בנין הכנסת המוקף בשטח ציבורי פתוח בתוך שטח חסינות הכנסת.

כל תוספת בניה אסורה, אלא אם אושרה תכנית מפורסת הכוללת גספחי בינוי ופיתוח. על שטח זה חלות כל הוראות תכנית 3409.

12. בית המשפט העליון: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו כחול מקווקו הוא שטח בית המשפט העליון. על שטח זה חלות כל הוראות תכנית 2081 ג.

13. מתחם ביטוח לאומי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנייני ציבור. על שטח זה חלות כל הוראות תכנית 2680.

14. אזור למגורים + מסחר מיוחד + מסחר השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע סגול ואפור לסירוגין הינו שטח המיועד לאזור מגורים מיוחד משולב במסחר, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) לא יינתן היתר בניה בשטח זה אלא לאחר אישור תכנית



מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-  
1:250, בכפוף להוראות הבאות:

(ב) אחוזי הבניה המירביים לא יעלו על 150% משטח המגרשים לבניה נטו, והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים, למעט חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלט חד-תכליתי תת-קרקעי.

(ג) התכנית המפורטת תוגש לכל השטח בשלמותו, לרבות רצועת השטח הפתוח הציבורי שלאורך שדרות בן-צבי. בתכנית המפורטת כאמור ייקבע מיקומו והיקפו המדוייק של השטח הפתוח הציבורי, ותיקבענה הדרכים הפנימיות במיתחם.

(ד) כל הבניינים המוחחמים בתשריט בצבע כחול מיועדים להריסה מכח הוראות תכנית זו. תנאי להריסת הבניינים המפורטים להלן והמסומנים בתשריט בספרות 1 עד 5 יהא תיעודם: [1] בית המוכתר, [2] בית מזרחי, [3] בית הצייר לבנון, [4] בית הנוער העובד והלומד, [5] בית משמר הגבול.

(ה) לא יינתן היתר בניה בשטח זה אלא לאחר פינוי והריסה של המבנים המצויים על תוואי שדרות האומה (מגרשים חדשים מס' 2,4) ועל תוואי הדרך הידועה כמגרש חדש מס' 19, על-ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס' 36,37 אשר יבקשו לממש זכויות הבניה במגרשים אלה או באחד מהם.

להבטחת האמור לעיל יגישו בעלי הזכויות במגרשים חדשים 36 ו-37 כאמור התחייבות וערבויות מתאימות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כחלק בלתי-נפרד מהתכנית המפורטת כאמור בסעיף 14(א).

(ו) ראה סעיף 32(ג).

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

15. אזור מסחרי

(א) במגרשים 34 ו-35 יוקם חניון ציבורי תת-קרקעי ("חנה-וסעי").

(ב) לא יינתן היתר בניה במגרשים אלה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.

(ג) אחוזי הבניה המירביים בשטח זה הם 150% משטח המגרש נטו, ומספר הקומות המירבי יהא 6 קומות. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים, למעט

חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלט חד-תכליתי תת-קרקעי.

16. תחנת תידלוק השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול במגרש מס' 38 הינו שטח לתחנת תידלוק ללא שירותי סיכה ורחיצה, וחלות על שטח זה הוראות תכנית מתאר ארצית מס' תמא/18, וכן ההוראות הבאות:

תותר הקמת מבנה בשטח מירבי של 120 מ"ר עבור מזנון, משרד וחנות אביזרי רכב. כמו-כן יוקם במגרש מס' 38 חניון ציבורי ("חנה-וסע") ומסוף אוטובוסים תת-קרקעי.

תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת התדלוק, המבנה המסחרי החניון הציבורי התת-קרקעי ומסוף האוטובוסים יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח. בתכנית המפורטת ייקבע שתחנת התידלוק, החניון הציבורי ומסוף האוטובוסים יוקמו בהינף אחד וייכללו בשלב הביצוע הראשוני של פיתוח מגרש מס' 38.

17. חזית רחוב לפיתוח

נוף מיוחד חזית הרחוב המסומנת בקו סגול עבה מגדירה חלל רחוב לעיצוב נופי מיוחד - שדרה מרכזית, המשלבת תנועת רכב ודרכים להולכי רגל.

פיתוח שדרה זו יבוצע בהתאם לנספחים מס' 3 ו-4 ובכפוף למפורט בסעיפים 10(ח)(יא) לעיל וסעיף 31 להלן, ויהיה חלק בלתי נפרד מביצוע הדרך במגרשים חדשים מס' 2, 4, 14 ופיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים המצרניים למגרשים אלה.

רוחב השדרה משפת הכביש אל המבנים לאורך מגרשים 22, 23, 28 יהיה כ-10 מ' (כפוף לסעיף 31 להלן). לאורך השדרה יינטעו לפחות שתי שורות עצי שדרה רחבי נוף. רחבות הכניסה למבנים תודגשנה בפרטי נוף מיוחדים כפרגולות, פינות ישיבה וקבוצות מסודרות של ברושים. השדרה תרוצף אבן, הכל לפי עקרונות נספח נוף ג4.

חומרי הריצוף והגמר, עמודי התאורה, תרנים ושילוט יהיו חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה שיוגש לשטח זה.

18. שטח פתוח ציבורי השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות

על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

- (א) לא יותרו מתקני ספורט בשטח זה (גן סאקר) אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח.
- (ב) במגרש חדש מס' 66 תותר בניה לשימושי ספורט ונופש פעיל, מתחת לפני הקרקע הסופיים, בצמוד לדרך המוגדרת כמגרש חדש מס' 19 ובמרחק שלא יגדל מ-30 מ' מתוואי הדרך המוצעת כאמור, הכל בכפוף לאישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.

19. שטח פתוח ציבורי -

יעוץ  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם רשת אלכסונית בטוש שחור ברקע הינו שטח פתוח ציבורי מיוער. אסורה עקירתם של העצים או בניה ופיתוח כלשהם שלא על-פי הוראות תכנית זו. על שטח זה חלות גם הוראות תכנית 3409.

20. שטח פתוח ציבורי

- עם הגבלות  
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הינו שטח פתוח ציבורי עם הגבלות - גן ורדים. ראה גם סעיף 10(יא) וסעיף 29(יד).
- (ב) פיתוחו של שטח זה, לרבות הכניסות החדשות לגן, יהיה בהתאם לנספח נוף 4ג, המהווה נספח מנחה לתכנית המפורטת (כאמור בסעיף 31).
- (ג) תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 2081ד להקמת ביתן קבלת פנים לאח"מים ולהקמת מנחת מסוקים.

21. שטח פתוח ציבורי

מיוחד  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם רשת משובצת של קוים שחורים ברקע הינו שטח פתוח ציבורי מיוחד. חלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) מגרש חדש מס' 62 מיועד לכיכר מגוננת מרכזית בהתאם לנספח מס' 3. פרטי עיצוב כיכר זו, ובכלל זה חומרי הריצוף ומרכיבי הגינון והפיסול הסביבתי בו, יהיו חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה שיוגש לאישור הועדה המחוזית.
- (ב) תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לכיכר, כולל שירותים ציבוריים. מעל הככר תותר הקמת מבנה מסחר בן קומה אחת לשימוש באי הכיכר, ובלבד ששטח המבנה המסחרי לא יעלה על 300 מ"ר. היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המחוזית.
- (ג) בכיכר יוקם מרכז מידע ומבקרים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר. היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המחוזית.

(ד) באישור הועדה המחוזית ניתן יהיה להציב מבנים ארעיים מחומרים קלים ופריקים למשך זמן מוגבל לאירועים מיוחדים.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומסומן כמגרש חדש 65 הוא שטח למוסד הארכיון הציוני, וחלות על שטח זה הוראות תכנית 2932 א.

22. שטח למוסד

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומסומן כמגרש חדש מס' 55 הוא שטח השלמה למרכז הקונגרסים שעל-פי תכנית 2932 א וחלות עליו הוראות תכנית 2932 א.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ומסומנים כמגרשים חדשים מס' 15, 32, 31 הם שטחים למוסד בית יד-לבנים ובית החייל, וחלות על שטח זה הוראות תכנית 1362 א. המבנה במגרש מס' 31 המסומן בתשריט בעיגול אדום הוא מבנה לשימור "בית יד-לבנים", וחלות עליו הוראות תכניות 2097 ו-2097 א.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח למלונאות, וחלות על שטח זה הוראות תכניות 1651 א ו-1651 ב.

23. שטח למלונאות

24. שטח שהתכנית אינה

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות התכנית אינן חלות עליו.

חלה עליו

25. שטח

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד (ראה סעיפים 29(טו) ו-31 להלן).

לתכנון בעתיד:

(א) הבנינים המותחמים בכחול בתשריט מיועדים להריסה.  
(ב) ראה סעיף 14(ד)(ה) לעיל.

26. בנין להריסה

27. שטח לתחנת

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הינו שטח לתחנת משנה מרכזית. מטרת תחנת המשנה להוות תחנת מיתוג לחשמל במתח עליון ולהשנות אותו לחשמל במתח גבוה של כ-13.2 קילוולט, אשר יועבר בכבלי מתח גבוה תת-קרקעיים לתחנות טרנספורמציה רגילות (ראה סעיף 28).  
(ב) ההזנה של תחנה זו תיעשה בכבלי מתח עליון תת-קרקעיים, גם אם הביצוע כרוך בעסיפתם בצנורות פלדה ובגז אציל SF6.

משנה (שנאות):

(ג) תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת המשנה הוא הגשת חוות דעת סביבתית למניעת מטרד לסביבה.

- (ד) בהיתר הבניה ייקבעו קווי הבנין, היקף שטחי הבניה, מגבלות גובה סופי ושטח המרתפים. היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. בנוסף למפורט לעיל, היתר בניה יכלול תכנית העמדה, בינוי והצגת פתרון נופי ועיצובי למתקן ולסביבותיו.
- (ה) תחנת המשנה תהיה תחנה סגורה ותיבנה בתוך מבנה. המבנה יהיה בנוי כמבנה אבן לכל דבר, בגובה שלא יעלה על 15 מטר מגובה פני קרקע סופיים, ובלבד שלא יוצבו על המבנה או בחצר כל מתקנים גלויים, למעט אנטנת תקשורת על גג המבנה, שתפורס בהיתר הבניה ובתנאיו.
- (ו) המגרש יהיה מגודר בגדר בציפוי אבן משני צדיה בגובה של כ-2.3 מטר לפחות. יותרו שערים, סבכות, פתחים שיגולוונו לפני צביעה, בתנאי שיעשו ממסגרות בעיצוב אשר יהווה חלק מהיתר הבניה. מתקני הבטחון, כגון דוקרנים או גדר אלקטרונית מעל קיר האבן, יהוו חלק מהיתר הבניה.

28. שטח למתקנים הנדסיים -

תחנת טרנספורמציה השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול עם עיגול שחור הם שטחים המיועדים לתחנות טרנספורמציה. לכל אחת מתחנות הטרנספור-מציה יוקצה חדר בתוך בנין או מבנה סגור ומקורה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובאישור רשויות התכנון, והן יסומנו בבקשות להיתר בניה. לא תותר הקמת תחנות טרנספור-מציה עיליות לשירות מבנים בודדים, ותיאסר הקמת עמודי מתח או תליית כבלים עיליים. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלה יהיה תכנית העמדה ובינוי והצגת פתרון נופי ועיצובי למתקנים ולסביבותיהם, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.

29. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים מס' 1א, 1ב.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) תנאי לביצוען יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה הדרושה לאותה דרך, כפי שייקבע בכל היתר והיתר.

(ד) תנאי לביצוע הדרכים במגרשים חדשים מס' 19,4,2 יהא בכפוף לאמור בסעיף 14(ה).

(ה) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ו) ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לנספחים מס' 1א, 1ב.

(ז) השטח המסומן באות ה' הינו גשר להולכי רגל;

(ח) השטח המסומן בתשריט באות מ' הינו קירוי נופי (מנהרה) מעל כביש המע"ר. הקירוי הנופי יהיה בהתאם לנספח 4א ובהתאם לסעיף (י) להלן.

(ט) היתר הבניה לביצוע הכביש העורקי צפון-דרום וכביש המע"ר כולל הקירוי הנופי (מנהרה) וגשר להולכי רגל כפוף לאישור הועדה המחוזית (ראה גם סעיף 31 להלן).

(י) היתר הבניה לביצוע כביש המע"ר יכלול את הקירוי הנופי ואת הגשר להולכי רגל כחלק בלתי-נפרד ממנו, לרבות כל פרטי העיצוב והטיפול הנופי. לעת הגשת הבקשה להיתר סלילת כביש המע"ר תיבדק אפשרות להגדלת אורך הקטע שיקורה; אורך הקטע המקורה יהא בין 80 מטר ל-150 מטר.

(יא) תנאי למתן היתר לסלילת קטע מהדרך המוגדרת כמגרש חדש מס' 14 והמוחתם בקו מקוטע בנספח מס' 1ב, הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת גם את מגרש חדש מס' 22, כאמור בסעיף 31 להלן. הוראה זאת אינה חלה על האמור בסעיף י"ב להלן.

(יב) קטע הדרך בין הדרך המוגדרת מגרש חדש מס' 21 לבין עיקול שדרות קפלן במצבו הקיים מצפון וממזרח לבניין ראש הממשלה ייסלל בשלב א', בכפוף לאישור היתר בניה מכוח הוראות תכנית זו וכמפורט בנספח מס' 1ב. כחלק בלתי-נפרד מהיתר לביצע הדרך כאמור, יבצעו מגישי הבקשה לסלילת הדרך, על חשבונם, טיפול במדרונות גן הורדים, לרבות המדרגות הראשיות ופינת ההנצחה ע"ש אמיל גרינצווייג, הכל כפי שיפורט להנחת דעת מהנדס העיר.

(יג) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה דרך חליפית מתאימה להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

(יד) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום לסירוגין הם שטחים המיועדים לגן הורדים ובמידת הצורך להרחבת דרך (ראה סעיף 31 להלן).

(טו) לא תבוטל הדרך הקיימת לפני סלילת דרך חדשה (ראה סעיף 25 לעיל).

30. חניה: (א) השטח המסומן בתשריט בצבע חול עם קוים שתי וערב הוא שטח של חניה.

(ב) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר חניה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין/בנינים שיוקם/מו בשטח.

### 31. שטח לתכנית

מפורטת: השטח המותחם בקו מרוסק שחור על-גבי התשריט הוא שטח לתכנית מפורטת. התכנית המפורטת תכלול נספחי בינוי ופיתוח ותיבדק האפשרות להקטנת הגריעה מגן הורדים. בבנין הקשתי שבמגרש חדש מסי' 22 ייפתחו מעברים מערבה אל הבנינים הקיימים והחדשים ואל הנוף, במקומות המתאימים בארקדה שתיבנה לכל אורך הבנין הקשתי. פתחי המעברים יודגשו גם בחזית בנין זה, כמודגם בנספחים מנחים מסי' 2א', 2ד (חתך G), 2ה', 2ו'.

32. הפקעה: (א) השטחים המיועדים בתכנית לדרכים, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

(ב) השטחים המיועדים לצרכי ציבור (למעט דרכים) לא יהיו ברי הפקעה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויישארו בבעלותם הנוכחית.

(ג) הדרך העוברת ממערב למזרח בתחום השטח המיועד לאזור מגורים מיוחד + מסחר, תופקע רק מכח הוראות תכנית מפורטת.

33. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לרשם 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.

34. חלוקה חדשה:

35. אנטנת טלוויזיה

ורדיו:

בכל מגרש יותר ביצועה של אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. התקנת אנטנת קשר ותקשורת תהיה חלק מהבקשה להיתר.

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

36. היטל השבחה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וזכומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

37. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקיבו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

**עמוס המרמן**  
**אדריכל המחוז**  
**מ.מ.מ. - מחוז ירושלים**

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שזו תהיה ניתנת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, 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, וזיין התייחסנו זו באה בחקוב הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין. לבען הסר ספק מובהק בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כגין השטח המלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, מיעוט התחייבות קצתה א"ש ר"ת י"ג תשנ"ג

תחייבות:

בעל הקרקע:

מ.מ.מ. - מחוז ירושלים, 254121 טל' 34 ירושלים, 295251 טל' ירושלים, רח' דור דור ודורשני 8 ירושלים 93117, טל' 661671

15-02-1993 תאריך: מחוז ירושלים

מגישי התכנית:

עיריית ירושלים, רח' יפו 22, ירושלים, טל' 295251

**א. ספקטור מ.מ.מ.**  
**אדריכלים**

מתכנן קרית הלאום:

ספקטור-עמישר אדריכלים, א.ספקטור, מ.עמישר רח' דור דור ודורשני 8 ירושלים 93117, טל' 661671

בלע כמ"פ

מתכנן קרית בן-גוריון:

ד.א.ברוצקוס-ד.רזניק, אדריכלים, רח' נרקיס 4, ירושלים, טל' 253803

תאריך: 1.2.93

מושרד הפנימי מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 4300**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14.4.93 לאשר את התכנית.

סמכיל לתמון

י"ר חוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 4300

החליטה בשיבתה ביום 13.7.92

ל"ץ על אישור התכנית הי"ל

ל"ן תוקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר יושראש

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.