

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 5649**  
**שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4300**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5649, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4300. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט") ו- 5 נספחי בינוי ופיתוח מנחים כמפורט להלן: גיליון אחד של תכנית קווי בנין בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 1"). גיליון אחד של תכנית בינוי (העמדת מבנים - תכנית גנות) בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 2"). 2 גיליונות של חתכים וחזיתות בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 3"). גיליון אחד של תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 4"). חוברת פרטים בקני"מ בין 1:250 לבין 1:10 (להלן: "נספח מס' 4א"). 2 גיליונות תחבורה, תנועה חניה בקני"מ 1:500, 1:1250 (להלן: "נספח מס' 5").
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ואולם נספחי הבינוי והפיתוח הינם מנחים.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 187,124 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, קריית הלאום, השטח התחום בין שדרות זלמן שזר בצפון ושדרות יצחק רבין בדרום, ובין שדרות האומה במערב לשדרות בן-צבי במזרח.
- גוש 30107 חלקות: 51  
חלקי חלקות: 31, 38, 39, 40, 41, 50, 70, 72, 74, 78  
גוש 30148 חלקות: 9, 10, 30-42, 61  
חלקי חלקות: 6, 7, 8, 11, 12, 13, 27-29, 43, 44, 45, 46, 47, 67, 50, 49  
גוש 30156 חלקות: 1, 2, 3, 7-10, 12, 17, 19-31, 38, 48, 51-92, 97-99  
חלקי חלקות: 4, 5, 6, 11, 13, 14-16, 18, 32, 33, 34, 44, 47, 96, 93, 50, 49,  
שטח בין קואורדינטות אורך 219275 - 219850  
ובין קואורדינטות רוחב 632150 - 632925  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
- א. קביעת הוראות ותנאים לעיצוב ובינוי השטח המהווה חלק ממתחם קריית הלאום בין הרחובות שזר, שדרות בן-צבי, שדרות האומה ושדרות יצחק רבין, בהתאם לתכנית מס' 4300.
- ב. קביעת מערך ייעודי הקרקע בתחום התכנית למגורים, מסחר, מלונאות, בנייני ציבור, מוסדות, שטח פתוח ציבורי ודרכים.
- ג. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה, לרבות קווי בנין מרביים, מספר קומות מרבי, גובה בניה מרבי וכיו"ב.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

- ה. קביעת היקף שטחי הבנייה העיקריים המרביים לבניה לכ- 212,730 מ"ר וקביעת היקף שטחי השירות לבניה לכ- 154,040 מ"ר.
- ו. ביטול דרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות, התוויית דרכים חדשות והתוויית שבילים להולכי רגל.
- ז. שינויים במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מגורים מיוחד ומסחר ומשטח פתוח מיוחד למלונאות.
  - משטח פתוח ציבורי - לשטח לבנייני ציבור ולשטח למלונאות.
  - משטח למוסד - לשטח לבנייני ציבור, עם זכות מעבר להולכי רגל ולרכב.
  - משטח לאזור מגורים ומסחר - לשטח ציבורי פתוח.
- ח. קביעת בנינים להריסה בהתאם להוראות תכנית מס' 4300.
- ט. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חזשה.

7. כפיפות לתכנית:

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 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית מס' 5649 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. הוראות כלליות לבינוי ופיתוח בשטח התכנית:

- 9.1 הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספחים מס' 1-5, מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים הנייל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה, כפוף לאישור מהנדס העיר ובכפוף למגבלות המפורטות בכל אזור.
- 9.2 באישור מהנדס העיר תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס 0.00 למפלסים שמתחת למפלס 0.00 וממפלסים שמתחת למפלס 0.00 למפלסים שמעל למפלס 0.00 וזאת בכפוף לתנאים הבאים:
- א. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המרביים בכל מגרש חדש.
  - ב. לא תותר הסבת שטחי שירות לשטחים לשימושים עיקריים.
  - ג. לא תותר חריגה ממעטפת הבניין וממספר הקומות המרבי, למעט אפשרות תוספת עד 1 + מטר בגובה המרבי.
  - ד. לא תותר חריגה מקווי בנין מרביים עיליים.
  - ה. יותרו שינויים במפלסי הקומות המצוינים בתכנית ובנספחים ובלבד שישמר הגובה המרבי.

9.3 הוראות כלליות לגבי פרטי בניה:  
ראה סעיף 23 להלן.

- 9.4 מתקני חשמל, תחנות טרנספורמציה, עמודי חשמל וכבלים עיליים:  
ראה סעיף 22 להלן.

- 9.5. שילוט:  
לא יבוצע שילוט של קבע על קירות חיצוניים של כל בנין, אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים (שילוט) התשי"מ - 1980, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ובכפוף למפורט בנספח מס' 4א.
- 9.6. מתקנים לנכים:  
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים לשימושים של נכים.
10. תנאים למתן היתרי בניה:
- 10.1. תנאי למתן היתרי בניה בכל מגרש הוא הריסת הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט והמיועדים להריסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם (ראה סעיף 20).
- 10.2. תנאי למתן היתר בניה לסלילת דרך ואו הרחבתה הוא הריסת המבנים המיועדים להריסה, אם וככל שהם קיימים בתחומי אותה דרך.
- 10.3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה למגרש הבניה לאישור מחלקת הדרכים. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תנוחה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח של הדרך והשטחים הגובלים בשולי הדרך, שלבי ביצוע של הדרך, הכל בהתאם לדרישות מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים.
- 10.4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות, (ראה סעיף 26 להלן).
- 10.5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל לעניין תחנות טרנספורמציה ומעברים תת-קרקעיים לכבלי חשמל.
- 10.6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים בכל הקשור למיקום מתקני אשפה, שיטת פינוי האשפה, מיקום שירותים ציבוריים ומאפייני תכנון הנדסיים להבטחת שירותי הניקיון בתחום התכנית, הכל בהתאם לדרישות אגף התברואה בעיריית ירושלים.
- 10.7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, בכל הקשור לשטחים ציבוריים פתוחים.
- 10.8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שירותי כבאות והצלה בעיריית ירושלים, לרבות בנושאים הבאים:  
תכנון החנוונים, תכנון רחבות מילוט, דרכי גישה וקביעת הוראות בטיחות.
- 10.9. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון וביצוע מערכות הביוב, הניקוז והמים.
- 10.10. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון פרט למניעת חדירת גז ראדון.
- 10.11. תנאי למתן היתר בניה בבניינים בהם אין מיזוג אוויר מרכזי הוא תכנון פרט להצנעת מזגנים מפוצלים.
- 10.12. ראה להלן סעיף 31.
- 10.13. תנאים נוספים למתן היתרי בניה בכל מגרש חדש יהיו כמפורט להלן:
- 10.13.1. מגרשים חדשים מס' 1,2,3, א'3, ב'3 ו- 4 - ראה סעיפים 10.3, 10.4 ו- 10.5.
- 10.13.2. מגרשים חדשים מס' 8 ו- 9 - ראה סעיפים 12.3 ו- 12.6 להלן.
- 10.13.3. מגרש חדש מס' 23 - ראה סעיף 13.2 להלן.
- 10.13.4. מגרש חדש מס' 15 - ראה סעיפים 15.3.1.2 ו- 15.3.1.3 להלן.

10.14. מתן היתרי בניה מותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמורר.

10.15. ראה סעיף 15.8

11. אזור מגורים  
מיוחד+מסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ואפור לסירוגין הוא שטח לשימושים מעורבים. בשטח זה מותרים שימושים למגורים, משרדים ומסחר וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

### 11.1. הוראות בניה ופיתוח

11.1.1. הבינוי והפיתוח בשטח מגרשים חדשים מס' 1,2,3,א',ב',

ו-4 יהיו בהתאם לנספחים מס' 1,2,3 ו-4.

נקבע בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים הנ"ל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר ובלבד שישמרו:

- א. היקף שטחי הבניה המרביים כמפורט בהוראות התכנית.
- ב. הגבהים המרביים המסומנים בנספחים מס' 1 ו-3.
- ג. קווי הבניין העיליים המרביים שעפ"י נספח מס' 1.
- ד. דרוג הקומות ונסיגות של גושי הבניינים.

11.1.2. הגובה המרבי של הבניינים ומפלסי הבניה במגרשים חדשים

1, 2, 3א', ב', ו-4, יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-3. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בגובה הבניינים ובמפלסי הבניה ובלבד שהשינוי לא יחרוג מ-  $\pm 1.0$  מטר, ובתנאי שגובה הבניה המרבי לא יחרוג בשום מקרה:

- במגרש חדש מס' 1 מעל 830.6 מטר מעל מפלס פני הים.
- במגרש חדש מס' 2 מעל 843.5 מטר מעל מפלס פני הים.
- במגרש חדש מס' 3א' מעל 825 מטר מעל מפלס פני הים ובמגרש חדש מס' ב' מעל 831.0 מטר מעל מפלס פני הים.

- במגרש חדש מס' 4 מעל 846.5 מטר מעל מפלס פני הים.

11.1.3. כל הבניינים במגרשים חדשים מס' 1,2,3א', ב' ו-4 יקורו

בגגות משופעים בהתאם לנספחים מס' 2 ו-3 ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

11.1.3.1. הגגות המשופעים יצופו במתכת לא מבריקה

שתהא אחידה בסוג החומר, בגוון, בגודל ובעיבוד החומר בכל הבניינים והדבר ייקבע בתנאים בהיתר הבניה ובפרטים בקנ"מ 1:25 שיצורפו ויהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

11.1.3.2. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור התקרה העליונה ולא יפחת מ- 20 מעלות.

11.1.3.3. ניתן יהא לאשר פתיחת פתחים בגג המשופע

להחדרת אור טבעי לחלל הגג בתנאי שיתוכננו במישור הגג או פנימה ממנו או בקיר גמלון המהווה המשך רצוף של קירות הבניין.

תכנון הפרט יצורף לבקשה להיתר ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

11.1.3.4. בבניינים המקורים בגגות משופעים תותרנה

מרפסות גג בתנאי שלפחות 80% משטח הקומה תהא מקורה בגג משופע.

- 11.1.3.5 בחזית המערבית של בניינים 2A, 2B, 2D ו-4  
 ובחזית המזרחית של בניינים 2A, 2B, 2C ו-4  
 יותר שימוש בחלל הגג המשופע למגורים שיהווה  
 חלק מיחידת הדיור שמתחתיה בהתאם להוראות  
 תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי  
 בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 11.1.3.6 קומת הגג (שמתחת לחלל גג הרעפים, כאמור  
 בסעיף 11.1.3.5 לעיל) תותר עד לקו חזית הבניין  
 בתנאי שתהא נסיגה של הקומה באורך שלא יפחת  
 מ-70% מאורך חזית הבניין.
- 11.1.4 גובה המעבר המקורה במגרש חדש מס' 1 (בין בניינים 1A ו-1B)  
 לא יפחת מ-5.25 מטר.
- 11.1.5 עובי שכבת האדמה בחצרות הפנימיות לא יפחת מ-80 ס"מ  
 על מנת לאפשר נטיעות וגינות ברמה נאותה.
- 11.1.6 תנאי למתן היתר בניה לבנין ובו שימושים מעורבים (מגורים  
 ומשרדים) הוא תכנון כניסה נפרדת למגורים וכניסה נפרדת  
 למשרדים.
- 11.1.7 בכל שטחי המסחר תוכן תשתית לביצוע פיר מרכזי לסילוק  
 מזהמים, אשר יחובר לפירים אופקיים לכל שטחי המסחר  
 ויחובר לארובה מעל לגג הגבוה.
- 11.1.8 סה"כ שטחי הבניה המרביים במגרשים חדשים 1, 2, 3, 3א,  
 ו-4 הם כמפורט להלן:

סה"כ	שטחים מתחת למפלס 0.00 (במ"ר)		שטחים מעל למפלס 0.00 (במ"ר)		שימושים	מס' מגרש חדש
	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי		
41,050	21,200	1,600	1,750	16,500	מגורים+ משרדים	1
850	-	-	100	750	מסחר	
<b>41,900</b>	21,200	1,600	1,850	17,250	סה"כ	
55,750	26,850	6,550	2,150	20,200	מגורים+ משרדים	2
18,400	13,100	3,200	200	1,900	מסחר	
<b>74,150</b>	39,950	9,750	2,350	22,100	סה"כ	
11,000	5,650	-	550	4,800	מגורים+ משרדים	3א'
950	600	-	50	300	מסחר	
<b>11,950</b>	6,250	-	600	5,100	סה"כ	
44,000	21,550	-	2,050	20,400	מגורים+ משרדים	3ב'
2,350	1,450	-	100	800	מסחר	
<b>46,350</b>	23,000	-	2,150	21,200	סה"כ	
36,505	15,750	3,670	1,525	15,560	מגורים+ משרדים	4
1300	750	-	50	500	מסחר	
<b>37,805</b>	16,500	3,670	1,575	16,060	סה"כ	
<b>212,155</b>	<b>106,900</b>	<b>15,020</b>	<b>8,525</b>	<b>81,710</b>		סה"כ

## הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 (להלן: תקנות חישוב שטחים) לרבות חדרי מדרגות ומרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

11.1.9. 30% מיחידות הדיור תהיינה בשטח הקטן מ- 100 מ"ר ליחידת דיור.

70% מיחידות הדיור תהיינה בשטח הגדול מ- 100 מ"ר ליחידת דיור.

11.1.10. סה"כ מספר יחידות הדיור לא יפחת מ- 600 יח"ד.

11.1.11. במבנים המרכזיים לאורך מגרש חדש מסי' 35 (דרד) ולאורך מגרשים חדשים מסי' 24, 25, יותר מסחר בקומת הקרקע (ראה סעיף 10.2).

11.1.12. בקומה מעל קומת הקרקע יותר שימוש למשרדים או למגורים. למעט קומה זו לא יותר שימוש למשרדים, אלא אם כן כל הבניין ישמש למשרדים (ראה נספח מנחה מסי' 3).

## 11.2 חזית חנויות

11.2.1. חזית חנויות תותר אך ורק בחזיתות המסומנות בקו סגול

בתשריט במגרשים חדשים 2 ו- 3 – ב' במפלס 805 במגרש חדש מסי' 33, במפלסים 807 עד 810 במגרש חדש מסי' 2 ובמפלס הולכי הרגל לאורך שדרות האומה. השימושים המסחריים המותרים הם שימושים מסחריים בעלי זיקה למגורים ולתיירות. השילוט לאורך חזית החנויות יהיה כמפורט בנספח 4. מובהר בזאת שהנחיות הפיתוח מחייבות שינויים בהנחיות הפיתוח יותרו בסמכות מהנדס העיר ובהתייעצות עם אדריכל קריית הלאום, בלא שיהוו שינוי לתכנית זו.

11.2.2. במגרשים חדשים 1 ו- 3 א' אסורה חזית חנויות ובתי קפה במפלס הולכי הרגל (מפלס 805 במגרש 3 א' ומפלסים 807 עד 810 במגרש מסי' 1) הפונה למגרשים חדשים 24 ו- 25 בהתאמה. במפלס זה מותרים משרדים ושירותים אישיים ללא חלונות ראווה.

שילוט לעסקים בקומה זאת יהיה באמצעות שלטי מתכת קטנים ואחידים בחזית הבניינים הפונים למגרשים חדשים 24 ו- 25.

11.2.3. במגרשים חדשים מסי' 2 ו- 3 ב' בחזית החנויות במפלס הולכי הרגל יותרו חנויות למכירה קמעונאית, בתי-קפה ומסעדות בתנאי שלא יגרמו למטרדים של רעש, ריח, עשן ולכלוך.

בקומות העליונות שמעל למפלס הולכי הרגל יותרו משרדים, בנקים ושירותים אישיים בתנאי שאינם גורמים למטרדים של ריח, עשן, לכלוך ורעש.

11.2.4. אורך חזית חנות במגרש חדש מסי' 2, הפונה למגרש חדש מסי' 24, אסור שתעלה על 8 מטר.

### 11.3. הקצאת שטחי בניה לצורכי ציבור

11.3.1. בחזית המזרחית של בניין E במגרש חדש מס' 1, יוקצה שטח של 100 מ"ר בקומת הקרקע עבור גן ילדים באם הדבר יידרש ע"י עיריית ירושלים לעת מתן היתרי הבניה.

### 11.4. שטח עם זיקת הנאה לציבור

11.4.1. בשטחים המסומנים בקווים באלכסון ברקע התשריט במגרשים חדשים מס' 2,3 ב' ו- 4 תהא זכות מעבר להולכי רגל בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרשים חדשים 2,3 ב' ו- 4 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בכל המגרשים.

11.4.2. בשטחים המסומנים בקו מקווקו באלכסון ברקע התשריט במגרשים חדשים מס' 1,2 תהא זכות מעבר להולכי רגל ולרכב בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרשים החדשים 1,2, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מהמגרשים.

### 11.5. תנאים למתן היתר בניה

11.5.1. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש חדש מס' 1 הוא הגשת (ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם) תכנית פיתוח מפורטת לפיתוח שטח מגרש חדש מס' 24 לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. תכנית הפיתוח כאמור לעיל תכלול בין היתר ריהוט רחוב, תאורה, גינון, ריצוף ומסעות לנסיעת רכב חרום, נטיעת עצים, מערכת השקיה וכן תכנון מפורט של תחנות הטרונספורמציה התת-קרקעיות (בהתאם למסומן בנספחים מס' 3, 4 ו-5).

תכנית הפיתוח כנ"ל תצורף לבקשה להיתר בניה הראשון ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ביצוע בפועל של הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 24 יהא בד בבד עם ביצוע הבניה במגרש חדש מס' 1 ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

מודגש כי לא יינתן טופס 4 לבניינים במגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 24 להנחת דעת עיריית ירושלים.

11.5.2. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש חדש מס' 3א' ו/או

3ב', הראשון מביניהם, הוא הגשת (ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרשים חדשים 3א' ו- 3ב' ועל חשבונם) תכנית פיתוח מפורטת לפיתוח שטח מגרש חדש מס' 25 לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

תכנית הפיתוח כאמור לעיל תכלול בין היתר ריהוט רחוב, תאורה, גינון, ריצוף ומסעות לנסיעת רכב חרום, נטיעת עצים, מערכת השקיה וכיו"ב.

תכנית הפיתוח כנ"ל תצורף לבקשה להיתר בניה הראשון ותהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ביצוע בפועל של הפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 25 יהא בד בבד עם ביצוע הבניה במגרשים חדשים מס' 3א' ו/או 3ב' ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

מודגש כי לא יינתן טופס 4 לבניינים במגרשים חדשים 3א' ו/או 3ב' אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 25 להנחת דעת עיריית ירושלים.

11.5.3. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש חדש מס' 2 הוא קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת עיריית ירושלים לביצוע הפיתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם לשטח הפתוח הציבורי (שטח בחזית רחוב לפיתוח נוף מיוחד, מגרש חדש מס' 28א/י), בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 2, 4 ו- 4א' ובהתאמה מלאה לפיתוח במגרש חדש 28ב' (ראה להלן סעיף 18). מודגש כי לא יינתן טופס 4 לבניינים במגרש חדש מס' 2 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.

11.5.4. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש חדש מס' 4 הוא קבלת התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי של עיריית ירושלים לביצוע הפיתוח במגרש חדש מס' 28ב' בהתאמה מלאה לפיתוח במגרש חדש מס' 28א/י, על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 4 ועל חשבונם.

11.5.5. ראה סעיפים 10.1.6 ו- 10.4 לעיל.

## 12. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב הוא שטח לבית-מלון - אכסון רגיל וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

### 12.1. הוראות בניה ופיתוח

- 12.1.1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2, 3 ו- 4 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1.
- 12.1.2. גובה הבניה המרבי במגרש חדש מס' 8 לא יעלה על 824 מטר מעל למפלס פני הים (למעט חדר המכונות כמסומן בנספח מס' 3).
- 12.1.3. נקבע בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים הנ"ל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים באישור מהנדס העיר ובלבד שישמרו:

- א. היקף שטחי הבניה המרביים כמפורט בהוראות התכנית.
- ב. קווי הבניין העיליים המרביים שעל פי נספח מס' 1. קו הבניין המסומן בתשריט בקו שלוש נקודות במגרש חדש מס' 9 הוא קו בניין למעבר עילי.
- ג. גובה הבניה המרבי על פי נספחים מס' 1 ו- 3.
- ד. דרוג גושי הבניינים על פי נספחים מס' 1, 2 ו- 3.
- ה. במגרש חדש מס' 9 גובה המעבר המרכזי לא יפחת מ- 4 קומות מעל 0.00.
- ו. במגרש חדש מס' 9 תהיינה נסיגות בקומות כמסומן בנספח מס' 1.

12.1.4. חזית הכניסה הראשית למלון במגרש חדש מס' 8 תהא מדרך מס' 30

12.1.5. תקן החניה לרכב פרטי, רכב שרות ואוטובוסים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת התרת הבניה. פתרון החניה לרכב פרטי, רכב שרות לרבות פריקה וטעינה ואוטובוסים יהיו במרתפים תת-קרקעיים בתחום מגרש מס' 8.



12.1.6 סה"כ שטחי הבניה המרביים במגרשים חדשים 8 ו-9 הם כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחים מתחת למפלס 0.00 (במ"ר)		שטחים מעל למפלס 0.00 (במ"ר)		שימוש	מס' מגרש חדש
	שטחי שרות	שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי		
35,000	14,000	2,000	1,500	17,500	מלונאות	8
19,500	5,000	2,500	2,000	10,000	מלונאות	9
54500	19000	4500	3500	27500	מלונאות	סה"כ

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. ראה סעיף 16.2

### 12.2. חזית חנויות

בתחום מגרש חדש מס' 8 תותר חזית חנויות לאורך מגרשים חדשים מס' 23 ו- 27 כמסומן בקו סגול בתשריט.  
בתחום מגרש חדש מס' 9 תותר חזית חנויות כפי שיקבע לעת מתן היתר בניה.

### 12.3. שטח עם זיקת הנאה לציבור

12.3.1. בשטח המסומן בקווים באלכסון ברקע התשריט במגרשים חדשים מס' 8 ו-9 תהא זכות מעבר להולכי רגל בלתי מוגבלת בזמן (במגרש חדש מס' 8 - מדרך מס' 30 אל מגרש מס' 23) ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרשים חדשים מס' 8 ו-9 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר הבניה הראשון.  
12.3.2. בשטח המסומן בקו מקווקו באלכסון ברקע התשריט במגרש חדש מס' 8 תהא זכות מעבר להולכי רגל (בתחום הארקדה) בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 8 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון.

12.4 במגרש חדש מס' 9 יותר שימוש בחומרים שאינם אבן ב - 40% משטחי החזיתות.

12.5 במגרש חדש מס' 9 יותר שימוש למלון, למלון דירות ושימושים מסחריים בקומות הקרקע (ראה סעיף 12.2 לעיל).

### 12.6 תנאים למתן היתרי בניה

12.6.1. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש חדש מס' 8 הוא קבלת התחייבות משפטית להנחת דעת עיריית ירושלים לביצוע הפיתוח של מגרש חדש מס' 27, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 8 ועל חשבונם.  
מודגש כי לא יינתן טופס 4 לבניינים במגרש חדש מס' 8 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים (בהתאמה מלאה לפיתוח במגרש חדש מס' 28א'). אחזקת השטחים עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש חדש מס' 9 תהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 9.

12.6.2 ראה סעיפים 12.3.1, 12.3.2 לעיל.

13. שטח פתוח ציבורי מיוחד - ככר הלאום:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם רשת משובצת בקווים שחורים ברקע התשריט הוא שטח ציבורי פתוח מיוחד - ככר הלאום וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן:

13.1. הוראות בניה ופיתוח

13.1.1. מגרש חדש מסי' 23 מיועד לכיכר מגוננת מרכזית מעל לחניון ציבורי תת-קרקעי בהתאם להוראות תכנית מסי' 4300, ובכפוף להוראות הבאות:

13.1.2. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספחים מסי' 2, 3, 4 ו- 4א.

13.1.3. קווי הבניין במפלס הכיכר וקווי הבניין התת-קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בנספח מסי' 1.

13.1.4. מפלס 807.5 נועד להיות ככר מגוננת מרכזית אשר משולבים בה פעילויות תרבותיות, תיירותיות ומסחריות כחלק מהעיצוב הכולל של קריית הלאום. הכיכר תבנה בשני מפלסים עיקריים 807.5 ו- 811 נטועה בעצים מצלים, תוך שילוב של אלמנטים להצללה (פרגולות), רוט רחוב וכיו"ב, ואלמנט פיסולי בכיכר בתאום עם אדריכל קריית הלאום. לא יותר שילוט מסחרי, אלא בעמוד מרכזי אחד שגובהו לא יעלה על 8 מטר ממפלס הכיכר ואורך היטלו על הקרקע לא יעלה על 3 מטר. שינויים בשילוט על פני הכיכר ואו בחזית ברחוב יותרו בסמכות מהנדס העיר ובתאום עם אדריכל קריית הלאום, בלא שיהוו שינוי לתכנית זו. בשטח הכיכר תותר הצבת שולחנות כסאות ושמשיות, ללא פרסום מסחרי, עפ"י הנחיית עיריית ירושלים.

המבנים המרכזיים המשולבים בתכנון הכיכר הם מרכז מבקרים, מבנה מסחרי בעל זיקה לתיירות ובנין ציבורי (ראה סעיף 15.5).

13.1.5. בשטח הכיכר תותר הצבת מבנים ארעיים מחומרים קלים ופריקים עבור קיום אירועים מיוחדים המוגבלים במשך זמן הצבתם. הצבת מבנים כ"ל מותנית בקבלת אישור מיוחד מעיריית ירושלים.

13.1.6. מפלסי הבניה שמתחת למפלס הכיכר מיועדים לחניון ציבורי לרכב פרטי, לחניון לאוטובוסים, לתחנת כיבוי אש ולתחנת טרנספורמציה, הכל כמפורט בנספח מסי' 5. תותר תוספת קומת חניה מתחת למפלס הנמוך כמפורט לעיל.

13.1.7. בין מפלס 807.5 ל- 811 שמתחת למפלס הכיכר העליונה יותרו שימושים לפנאי וספורט בהתאם למסומן בנספח מסי' 3.

13.1.8. סה"כ שטחי הבניה המרביים במגרש חדש מסי' 23 הם כמפורט בטבלה להלן:

מס' מגרש חדש	שימוש	שטחים מעל למפלס 0.00 (במ"ר)		שטחים מתחת למפלס 0.00 (במ"ר)		סה"כ (מ"ר)
		שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי	שטחי שרות	
23						
	חניון ציבורי	-	-	37,500	2,500	40,000
	חניון אוטובוסים	-	-	3,250	-	3,250
	תחנת כיבוי אש			500	-	500
	מסחר (כולל פנאי וספורט)	3,250	750	-	-	4,000
	מרכז מבקרים	3,000	250	-	500	3,750
	סה"כ	6250	1000	41250	3000	51500

#### הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

#### 13.2. תנאים למתן היתר בניה

13.2.1. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 23 הוא תכנון הגשר מעל

לדרך מס' 32 והשלמת המנהרה מתחת לדרך מס' 32. תכניות הגשר והמנהרה יצורפו לבקשה להיתר הבניה של מגרש חדש מס' 23 ויהיו חלק בלתי נפרד הימנו. התכנון והביצוע של הגשר יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 23 ועל חשבונם.

13.2.2. גובה הגשר מעל למפלס הסופי של דרך מס' 32 לא יפחת מ- 5.25 מטר.

13.2.3. ייאסר שילוט מסחרי ע"ג הגשר.

#### 14. שטח למוסד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחמים בקו חום הם שטחים למוסדות וחלות עליהם ההוראות המפורטות להלן:

#### 14.1. מגרש חדש מס' 12 - בית יד-לבנים

14.1.1. מגרש חדש מס' 12 הוא שטח בית יד-לבנים וחלות עליו ההוראות

שנקבעו בתכנית מס' 4300.

14.1.2. בנין בית יד-לבנים מיועד לשימור.

#### 14.2. מגרשים חדשים מס' 10, 11 - בית החייל

14.2.1. מגרשים חדשים מס' 10 ו- 11 הם שטח בית החייל וחלות עליהם

הוראות תכנית מס' 4300 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

14.2.1.1. בתחום מגרש חדש מס' 11 תותר תוספת קומה עד

לגובה מרבי של 809 מטר מעל מפלס פני הים בתחום קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1. שטח תוספת הבניה המרבית (לרבות שטחים עיקריים ושטחי שרות) לא יעלה על 3,000 מ"ר.

14.2.1.2. מגרש חדש מס' 10 מיועד לבניית תוספת לבית החייל

בכפוף למגבלות המפורטות להלן:

א. גובה הבניה המרבי לא יעלה על 812 מטר מעל למפלס פני הים.

ב. שטח הבניה המרבי בתחום מעטפת הבניה (שטחים עיקריים) לא יעלה על 7,000 מ"ר.

ג. קו הבניין בין מגרש 10 ו- 11 - יהא אפס.

ד. יותר שטח עם זכות מעבר לציבור בתחום מגרש חדש מס' 10, כמסומן בתשריט.

#### 15. שטח לבנייני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחמים בצבע חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור למעט ההוראות להלן:

15.1. נקבע בזאת כי תותר בניה רב-תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות

בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית.

15.2. הבינוי והפיתוח המפורט יקבעו בתכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס העיר עפ"י נספחי הבינוי ובהתאם לקווי הבניין העיליים המרביים ולקווי הבניין התת-קרקעיים המרביים המסומנים בנספח מס' 1, ובכפוף להוראות המפורטות להלן.

15.3. סה"כ שטחי הבנייה המרביים במגרשים חדשים 15-19 ו- 22 הם כמפורט להלן:

מס' מגרש חדש	שימושים	שטחים מעל למפלס 0.00 (במ"ר)		שטחים מתחת למפלס 0.00 (במ"ר)		סה"כ (מ"ר)
		שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח עיקרי	שטחי שרות	
15	גני ילדים	1,200	150	-	-	1,350
16	בית כנסת גני ילדים	500	50	200	200	950
17	גני ילדים	1,300	200	-	-	1,500
18	בניין ציבורי בעל אופי תיירותי/ תרבותי/ מוזיאלי	1,000	100	1,600	150	2,850
19	בית ספר ובית ספר להוראת מבוגרים מעליו, גני ילדים	14,500	1,500	6,000	9,000	31,000
22	תחנת משטרה	230	40	-----	-----	270
	סה"כ	18,730	2,040	7,800	9,350	37,920

#### הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומהושבים בהתאם לתקנות הישוב שטחים לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

#### 15.3.1. מגרשים חדשים מס' 15, 16 ו-17

15.3.1.1. במגרשים חדשים מס' 15, 16 ו-17 תותר בניה גני ילדים,

מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יוכל להיות אחד משניהם או שניהם, עפ"י קביעת הרשויות המוסמכות.

15.3.1.2. תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 15 הוא תכנון המעבר התת-קרקעי בתחום מגרשים 15, 22 ומתחת לדרך מס' 32 וביצוע בניה המעבר התת-קרקע בתחום מגרש חדש מס' 15.

15.3.1.3. בשטח המסומן בקו מקווקו מקוטע באלכסון ברקע התשריט במגרש חדש מס' 15 תהא זכות מעבר להולכי רגל ולרכב בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה ראשון.

15.3.1.4. בנוסף לאמור בסעיף 15.3.1.1 לעיל יותר במגרש חדש מס' 17 גם שימוש בשטח לתנועת נוער ותחנה לבריאות המשפחה.

#### 15.4. מגרש חדש מס' 19

- 15.4.1. במגרש חדש מס' 19 תותר בניית גני ילדים ובית-ספר הכולל בית-ספר ללימודי ערב והוראת מבוגרים בקומות העליונות (הכניסה לכל אחד מהשימושים תהא נפרדת) וספרייה ציבורית.
- 15.4.2. עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 01.08.2000 תותר אופציה להקמת מוזיאון לסובלנות במגרש חדש 19 ובשטח תת קרקעי של מגרש חדש מס' 26, הגובל במגרש חדש מס' 19, בכפוף להליכים לאישור תכנית מפורטת.
- 15.4.3. עד להגשת היתר בניה למגרש חדש מס' 19 יפותח המגרש כשטח פתוח ציבורי.
- 15.4.4. ראה סעיף 15.2 להלן.

#### 15.5. מגרש חדש מס' 18

- 15.5.1. בשטח מגרש חדש מס' 18 תותר בניית בניין ציבורי בעל אופי תיירותי / תרבותי / מוזיאלי, אשר השימוש בו ייקבע ע"י עיריית ירושלים, עפ"י קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 ועפ"י גובה שלא יעלה על 815 מ' מעל פני הים.
- 15.5.2. בשטח המסומן בקווים מקוטעים באלכסון ברקע התשריט, במגרש חדש מס' 18 תהא זכות מעבר לרכב בלתי מוגבלת בזמן (שתאפשר גישה לרכב לחניון הציבורי התת-קרקעי במגרש חדש מס' 23) ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 18 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון.
- 15.5.3. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש חדש מס' 18 הוא הבטחת שילוב בסיס הגשר שמעל לדרך מס' 32 בתכנית הבקשה להיתר הבניה.
- 15.5.4. בשטח המסומן בקווים אלכסוניים ברקע התשריט תהא זכות מעבר להולכי רגל, בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 18 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה במגרש.

#### 15.6. מגרש חדש מס' 22

- 15.6.1. בשטח מגרש חדש מס' 22 תותר הקמת תחנת משטרה, בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט ובהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 3 גיליון 1.
- 15.6.2. דרך מגרש חדש מס' 22 תהא גישה למנהרה שבתחום דרך מס' 32 ולחניונים התת-קרקעיים שבמגרשים חדשים מס' 18, 15 ו- 23.
- משולי מגרש חדש מס' 22 תהא גישה למנהרה שבתחום דרך מס' 32 ולחניונים התת-קרקעיים שבמגרשים חדשים מס' 10, 8, 15 ו- 23.

- 15.7. נקבע בזאת כי ממועד תחילת הבניה על פי תכנית זו ועד למועד בניית בנייני הציבור בהתאם להוראות תכנית זו, יבצע בעל הקרקע או מי מטעמו עבודות פיתוח, גינון ואחזקה של השטחים המיועדים לבנייני ציבור. מחויבות זו תעוגן בחוזה הפיתוח שייחתם בין עיריית ירושלים לבין בעל הזכויות במקרקעין שבתחום התכנית.

15.8 תנאי למתן היתר בניה לגני ילדים, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע בפועל.

#### 16. 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:

16.1 מגרש חדש מסי' 21 הוא חלק מהגן הציבורי - גן-סאקר.

16.2 השטח הציבורי הפתוח במגרש מסי' 26 יפותח ויתוחזק ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מסי' 9 עד לביצוע הפקעה בפועל של מגרש חדש מסי' 26.

16.2.1 במגרש חדש מסי' 26 ייבנה מבנה אבן שימשם בסיס לגשר מעל שדרות שזר (ראה נספחים מסי' 2 ו-3).

#### 16.3. הנראות בניה ופיתוח

16.3.1 הבינוי, הפיתוח והגינון יהיו בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והפיתוח מסי' 2, 3, 4 ו-4' בהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מסי' 1 ובהתאם להוראות המפורטות בסעיפים 11.5.1, 11.5.2, 11.5.3, 11.5.4 לעיל.

16.3.2 בשטח מגרש חדש מסי' 24 בשטח המסומן בקו מקוטע אלכסוני יותר מעבר לרכב, תותר פריקה וטעינה בשעות שיקבעו לעת מתן היתר בניה בהתחשב במניעת מטרדי רעש לדירות המגורים.

16.3.3 במפלסים 804 ו- 802.6 ייבנו ארבעה חדרי שנאים עבור חברת החשמל בהתאם למפורט בנספחים מסי' 2, 3, 4 ו-4'. המפלסים הסופיים יקבעו לעת הגשת היתר בניה.

16.4 תנתן התחייבות משפטית לשביעות רצון יועמ"ש העירייה לפיתוח מגרשים 24 ו-25 ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה במגרשים 1, 2, 3 א', 3ב', עפ"י הוראות המחלקה לשיפור פני העיר וכמפורט בסעיפים 11.5.1-11.5.4.

#### 17. שטח פתוח ציבורי - שטח חזית רחוב לפיתוח נוף מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה עם פסים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח פתוח ציבורי - שטח בחזית רחוב לפיתוח נוף מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

17.1 הבינוי, הפיתוח והגינון יהיו בהתאם למפורט בנספחים מסי' 4 ו-4'.

17.2 רוחב השטח לא יפחת מ-6 מטר, למעט בחזית מגרש חדש מסי' 2 (בנין A) שבו יותר רוחב של 5 מטר.

17.3 מדרכה ברוחב 3 מטר בדופן המזרחית של דרך מסי' 35 (לאורך מגרשים חדשים 2 ו-4) תתוכנן, תפותח ותבוצע כחלק בלתי נפרד של חזית רחוב לפיתוח נוף מיוחד.

17.4 פיתוח השטח בחזיתות המגרשים החדשים מסי' 2, 4, 8 ו-19 יבוצע בהתאמה מלאה ביניהם לרבות פרטי גמר, חומרי גמר (סוג הריצוף, שימוש בחומרי בניה וכיו"ב), אופי הגינון וכו'.

17.5. בתחום שטח פתוח ציבורי - שטח בחזית רחוב לפיתוח נופי מיוחד, תותר חניה תת-קרקעית כחלק מהחניונים עבור מגרשים חדשים מס' 2, 4 ו-19. גובה כיסוי הקרקע בין מפלס הרחוב לבין גג מפלס החניה העליון לא יפחת מ-3 מטר, בתחום זה תותר העברת קווי תשתית עירוניים.

- 17.6. הפיתוח והבינוי:
- של מגרש חדש מס' 27 יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 8 (ראה סעיף 12.6.1 לעיל).
  - של מגרש חדש מס' 28 א' יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 2 (ראה סעיף 11.5.3 לעיל).
  - של מגרש חדש מס' 28 ב' יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 4 (ראה סעיף 11.5.4 לעיל).
  - של מגרש חדש מס' 26 א' יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה במגרש חדש מס' 19.

#### 18. שטח לדרך ואו עיצוב נוף:

השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדום וירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ואו לעיצוב נוף וחלות עליהן ההוראות הבאות:

- 18.1. הבניה והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 4 ו-4א'.  
18.2. בתחום מגרש חדש מס' 37 תותר העברת רמפה לגישה לחניון הציבורי במגרש 26. פיתוח נופי ראה נספח מס' 4 ו-4א'.

#### 19. דרכים, מעברים להולכי רגל, גשרים ומנהרות:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט וכמפורט להלן:

- 19.1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.  
19.2. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות או להרחבת דרכים.  
19.3. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.  
19.4. השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים בצבע שחור ברקע התשריט הם שטחים עם זכות מעבר להולכי רגל וחלות עליהם הוראות סעיפים 11.4.1, 12.3.1 לעיל.  
19.5. השטחים המסומנים בקו מקווקוו באלכסון ברקע התשריט הם שטחים עם זכות מעבר להולכי רגל ורכב וחלות עליהם הוראות סעיף 12.3.2 לעיל.  
19.6. השטח המותחם בתשריט בקו שחור ברקע התשריט ומסומן באות ג' בתחום דרך מס' 32 הוא גשר המיועד להולכי רגל וחלות עליו הוראות סעיפים 12.6.2, 13.2.1 ו-13.2.2 לעיל.  
גובה הגשר מעל למפלס הסופי של דרך מס' 32 לא יפחת מ-5.25 מטר.  
19.7. השטח המותחם בתשריט בקו שחור ברקע התשריט ומסומן באות מ בתחום דרך מס' 32 הוא מנהרה וחלות עליו הוראות סעיף 13.2.1 לעיל.  
19.8. תנאי למתן היתר בניה כלשהו במתחם יהיה הריסה בפועל של המבנים בתוואי הכבישים הנכללים בתכנית.

#### 20. בניינים, גדרות ומדרגות להריסה

הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

## 21 חנייה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם למחצית מתקן החנייה הארצי או בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה לבניינים שיוקמו בשטח, הנמוך מביניהם, ובהתאם להוראות המפורטות להלן:

- 21.1. החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למפורט בנספח מנחה מס' 5.
- 21.2. בתחום התכנית מתוכנן חניון ציבורי אחד במפלסים תת-קרקעיים במגרש חדש מס' 23 - ככר הלאום, ראה סעיף 13.
- 21.3. פתרון החנייה לבניינים שיוקמו במגרש חדש מס' 19 בהתאם לתקן ינתן בתחום מגרש חדש 19, כפי שיפורט בתכנית מפורטת.
- 21.4. בהיתר הבניה תקבע הצמדת חניות או פתרון אחר, כפי שיאושר ע"י המחלקה להסדרי תנועה ובתנאי שתובטח חנייה למגורים עפ"י התקן.

## 22. מתקני חשמל, תחנות טרנספורמציה, עמודי חשמל וכבלים עיליים:

תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:

- 22.1. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית. לתחנות הטרנספורמציה יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 22.2. במגרש חדש מס' 48 תוקם תחנת טרנספורמציה המשולבת בפיתוח השטח בהתאם לנספחים מס' 2 ו-4.
- 22.3. בתחום מגרש חדש מס' 24 תוקמנה תחנות טרנספורמציה בהתאם לנספח מס' 2, 3, 4 ו-4א, ראה סעיף 11.5.1 לעיל.
- 22.4. במגרש חדש מס' 49 קיימת תחנת טרנספורמציה. באם כתוצאה מהרחבת הדרכים המתוכננת על פי התכנית יהא צורך בהריסת המבנה, התחנה תהרס ותבנה מחדש בתחום מגרש חדש מס' 21, בהתאם להנחיות ולדרישות חברת החשמל.
- 22.5. לא תותר הקמת עמודי מתח ותלית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.
- 22.6. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.
- 22.7. במפלסים התת-קרקעיים של מגרש חדש מס' 23 (ככר הלאום) יוקצה שטח עבור תחנת טרנספורמציה (ראה סעיף 13.1.6 לעיל).
- 22.8. תותר הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים, בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי חניונים תת-קרקעיים שיוקצו לכך בתאום עם חברת החשמל.

## 23. הוראות כלליות לגבי פרטי בניה:

- 23.1. כל הקירות החיצוניים של הבניינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת הערוכה בשורות אופקיות בשיטת הבניה המסורתית באבן.
- 23.2. סיתות האבן בבניינים יהיה טובזה או תלטיש, במסגרות לחלונות ולפתחים יותר עיבוד מסומסם או מוטבה.
- 23.3. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- 23.4. גובה נדבכי האבן יהא בין 20 ל-30 ס"מ.
- 23.5. הכיחול יהיה ברוחב שבין 1 ס"מ ל-2 ס"מ שטוח ובגוון האבן. השימוש בכיחול מסמר אסור.
- 23.6. הפתחים בקירות ובגדרות אבן יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות).



- 23.7. משקופי הפתחים האופקיים יהיו באבן משקוף אחד או במספר אבנים בקשת אפקית אשר תבלוט 15 ס"מ מכל צד.
- 23.8. לא יותר שום פתח בקירות אבן, לרבות בארקדות, שרחבו עולה על גובהו.
- 23.9. המרחק בין פתחים בקיר אבן לא יקטן מ-30 ס"מ.
- 23.10. עומק האבן בחשפי פתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ.
- 23.11. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה באורכה מהצלע הקצרה.
- 23.12. לא יותרו קונסולות בקירות אבן אלא בין עמודים.
- 23.13. אבן הקדקד (קופינג) במעקות הבניינים תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ לפחות.
- 23.14. שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות המבנים יותר בהתאם לתנאים המפורטים להלן:
- 23.14.1. שטח החזית שניתן לעשות בו שימוש שאינו אבן טבעית מרובעת ומסותתת לא יעלה על 30% משטח החזית כולה לרבות הפתחים.
- 23.14.2. סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריית הלאום וייקבעו בהיתר הבניה.
- 23.14.3. מסתורי כביסה ייבנו מאבן. ניתן להשתמש במתכת מתוררת בתנאי שהפרט התכנוני יצורף לבקשה להיתר ויאושר ע"י אדריכל קריית הלאום.
- 23.15. גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשורות אופקיות בעיבוד תאמי, טובה או תלטיש משני הצדדים עם אפשרות לשילוב מעקב ברזל בגדר האבן בהתאם להנחיות נספחים מס' 4 ו-4א.
- גובה הגדרות מעל לפני הקרקע הסופיים לא יפחת מ-60 ס"מ ולא יעלה על 3.5 מטר.
- אבן הקודקוד (קופינג) בגדרות תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ לפחות.

#### 24. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית וצלחת תקשורת אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה וצלחת תקשורת נוספת כל שהיא.

#### 25. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ע"י עיצוב מסתורים בנויים לקולטים ולדוודים (הדוודים יהיו בפרופיל נמוך (בשכיבה)).
- ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למשור הגג המשופע (ללא דוודים, שימוקמו מתחת לגג המשופע).
- ג. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

#### 26. אתר עתיקות:

תכנית מס' 5649 זו היא בתחום אתר עתיקות וחלה על שטח זה ההוראה הבאה: יש לקבל את אישור רשות העתיקות בכל שלב, לרבות בשלב קבלת היתרי חפירה ובשלב קבלת היתרי בניה.

27. הפקעה:

החזקה והשימוש בשטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ושהינם מקרקעי ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) יופקעו בהתאם לחוק ובאישור הועדה המחוזית.

28. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
  - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
  - ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 5649 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית, לאישור ליו"ר הועדה המקומית.
  - ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר, תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
- הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

29. רישום החלוקה בפנקס המקרקעין:

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

30. היטל השבחה:

- א. הועדה 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.

31. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר בניה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר בניה לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות :

בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, רחוב יפו 216 ירושלים, טל: 5318888

אין לנו התנגדות עקרונית להכנייה, תמאי כזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להתנות כל זכויות ייחודיות להכנייה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עיניו הסכם התאיב בגינה, ואין התוכנית זו באה בטקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל זכות נוספת, לפי כל חוקה המפיי כל דיון. לכיפן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או

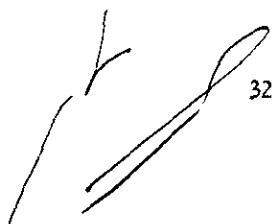
30-10-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותו לבטלו ולגרוס הפרתו ע"י מי שרכש זאתנו על פני זכויות כלשהו בשטח, ולאן על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דיון.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

מגישי התכנית :

מינהל מקרקעי ישראל, רחוב יפו 216 ירושלים, טל: 5318888



הרשות לפיתוח ירושלים, קריית העירייה, כיכר ספרא 2, ת.ד. 32226 ירושלים 91000, טל: 6250391

הרשות לפיתוח ירושלים

המתכנן :

ספקטור עמישר מתכננים (1995) בע"מ רח' דור דור ושיו 6, ירושלים מיקוד 93117, טל: 5661671

א.ספקטור עמישר  
אדריכלים (1993) בע"מ

משרד התכנון מחוז ירושלים  
56649  
מס' תכנית 54102  
2003.08  
יחיד תכנון  
יחיד תכנון

תאריך: אוקטובר 2003