

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4031/ג'

שינוי מס' 99 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 99 / לתכנית מס' 4031

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4031/ג', שינוי מס' 99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 99 לתכנית מס' 4031 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט), ו-9 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- (א) גליון אחד של תכנית בינוי, פיתוח וקווי בניין בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של תכנית גגות בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של קומות חניה תת קרקעית בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
- (ד) גליון אחד של קומה תת קרקעית בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 4).
- (ה) גליון אחד של מפלס קומה 1 בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 5).
- (ו) גליון אחד של מפלס קומה 2 בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 6).
- (ז) גליון אחד של מפלס קומה 3 בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 7).
- (ח) גליון אחד של חתכים וחזיתות בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 8).

- (ט) גליון אחד של נספח תנועה בקני"מ 500:1 (להלן: נספח מסי 9).
- (י) גליון אחד של נספח מסלול תנועה להולכי רגל בקני"מ 250:1 (להלן: נספח מסי 10).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-138.2 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, גבעת רם, מתחם מוזיאון ישראל.
גוש 30135, חלקים מחלקות: 8, 52, 53, 54, 87, 88.
גוש 30145, חלקים מחלקות: 9, 2, 31.
גוש 30146, בשלמות, חלקות: 1, 9, 12, 13, 14. חלקים מחלקות: 2, 3, 10.
גוש 30336, בשלמות, חלקות: 6, 7.
חלקים מחלקות: 5, 8, 9, 10, 12.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי גבולות מגרשים 1, 4, 10, 16, 17 שבתכנית מסי 4031.
(ב) שינוי יעוד מדרך מוצעת לשטח לבניני ציבור עם זכות מעבר לרכב.
(ג) קביעת שטח לחניה תת קרקעית.
(ד) קביעת שימושים בשטח ציבורי פתוח מיוחד.
(ה) קביעת שימושים תת קרקעיים בשטח ציבורי פתוח.
(ו) קביעת הנחיות לבינוי מבנה כניסה חדש, מעברים על פני הקרקע ותת קרקעיים, מבנה המיועד למוזיאון, פרגולות.
(ז) איחוד וחלוקה מחדש.

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 מסי 4031, ובתכנית 4031א' וההוראות שבתכנית 4031ג' זו.

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

9. שטח לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות החלות בתכנית 4031 וכן ההוראות הבאות:

(א) הבינוי יהיה בהתאם לקווי בנין העל קרקעיים המסומנים בנספח מסי 1 בקו נקודה, בטוש אדום וקווי הבנין הנתן קרקעיים, המסומנים בנספח מסי 1 בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ב) גובה הבניינים יהיה כמסומן בנספח מסי 1. תותר סטיה של ± 1 מטר מהגובה המפורט בנספח.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחים שמעל מפלס הכניסה		שטחים מתחת למפלס הכניסה		יעוד	מסי מגרש
	שטחי שירות	שמושים עקריים	שטחי שירות	שמושים עקריים		
22,000	2,310	7,190	4,500	8,000	שטח לבנייני ציבור - מוזיאון	1

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תישוב שטחים בהיתר ובתכניות) התשנ"ב-1992.
- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים רק את תוספות הבניה עפ"י תכנית זו.
- ראה נספח 8: גובה כניסה 0.00 של הבניין הקיים וגובה כניסה 0.00 של הבניין החדש.

(ד) 1. במגרש חדש מסי 1 יוקם ביתן כניסה ראשי חדש, בהתאם למפורט בנספחים מסי 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

2. השימושים המותרים בביתן הכניסה כלהלן: מבואה מקורה, אולם כניסה, חדרי הכוונה, קופות, חנויות המוזיאון, שטחי תצוגה, חדרי שוחרים ואח"מים, קפיטריה, מסעדה, שירותים, מעליות, חדרי מדרגות וכיו"ב.

3. שימוש בחומרים:

חומרי הגמר החיצוניים יהיו אבן נסורה וזכוכית באופי בנייני המוזיאון הקיימים וכן אבן, שיש וכן חומרים נוספים שקיימים בקמפוס המוזיאון. גג מבנה הכניסה יהיה בשילוב חומרים כמו: זכוכית, מתכת ובטון.

(ה) ניתן יהיה לחבר חללים תת קרקעיים של מבנה הכניסה למבנים הקיימים במגרש ולמבנים ולמעברים המצויים והמתוכננים במגרשים סמוכים. גבולות המגרש יהוו, לצורך כך, קו הבנין תת קרקעי מירבי. השימוש בחללים התת קרקעים יהיה לצרכי אחסנה, מעברים, המתנה לנהגי האוטובוסים, בטחון, שירותים וכיו"ב, הכל כמסומן בנספחים מסי 4, 6.

(ו) במפלס תת קרקעי כמסומן בנספח מסי 4 יבנה אודיטוריום, כיתות (חדרי הכוונה), מבואת כניסה ואולם ראשי בו תותר הקמת: חנות המוזיאון, קפטריה, בית קפה, מטבח ומעברי שרות. במפלס הקרקע מעל האודיטוריום תהיה חצר כניסה מקורה בחלקה. יותר קירוי זמני בעת אירועים של המוזיאון.

(ז) מצפון לאולם הכניסה יהיה בנין כניסה פונקציונאלי (למיקום שומר, בטחון, קשר לחניון מתחתיו וכיו"ב).

(ח) מביתן הכניסה הראשי יקבע מעבר עילי ההופך למעבר תת קרקעי, כמפורט בנספחים מסי 6 ו-8. יותר תצוגות לאורך המעבר או בחלקים ממנו.

(ט) בחלקו הדרומי מתקשר המעבר לאולם תצוגות תת קרקעי חדש, כמסומן בנספחים מסי 6 ו-8.

(י) יותר מעבר עילי בין המעבר הראשי להולכי רגל (פרומנדה) לבין בניינים קיימים במזרחו. יותר חיבור ביתן הבטחון לבנין הקיים ממזרחו, כולל אפשרות להורדת הקיר הקיים בחזית הבנין הקיים, כמסומן בנספח מסי 5.

- (יא) תותר בניית פרגולות, כולל סגירתה בחומרים קלים, כמסומן בנספחים מס' 5, 6.
- (יב) יותר טיפול בחזית החמישית במבנים הקיימים. כולל מעבר על הגגות, כפי שיפורט בהיתר הבניה.
- (יג) ראה סעיף 9(ב).
- (יד) ראה סעיף 11(ג).
- (טו) במגרש חדש מס' 1 תותר חניה תת קרקעית, חדרי מכונות ושירות. כמסומן בנספחים מס' 3 ו-4.
- (טז) בניית מרכז המבקרים, ביתן הכניסה, הארקדות והחניה התת קרקעית יבוצעו בהינף אחד.
- (יז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים של ביתן הכניסה, אלא בהתאם להוראות חוק העזר העירוני לירושלים התש"מ-1980.
- (יח) במגרש חדש מס' 3 תותר הקמת בנין עבור אוסף מוזיאלי יחודי, הכל בהתאם להוראות המפורטות בתכנית מס' 4031, למעט ביטול זכות מעבר להולכי רגל.
- (יט) נספחי הבינוי הינם מנחים, למעט עיצוב ארכיטקטוני כללי, קו בנין על קרקעי, גובה בניה ושטחי בניה מירביים (ראה סעיפים 9א' - ג'), העמדת הבניינים ושימושים כלליים לשרות המוזיאון וקהל המבקרים.

10. שטח לבניני
ציבור עם הגבלות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה ועליו קווים אלכסוניים בצבע ירוק הינו שטח לבניני ציבור עם הגבלות, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4031. למעט סעיף 10א' בתכנית מס' 4031, וכך ההוראות הבאות:

- (א) במגרש מס' 9 תותר הגדלת מבנה השרות הקיים, הבניה החדשה תהיה באופי ובמימדי הבניה הקיימת.
- (ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהן:

סה"כ (מ"ר)	שטחים שמעל מפלס הכניסה (מ"ר)		שטחים מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)		יעוד	מס' מגרש
	שימושים עיקריים	שטחי שירות	שימושים עיקריים	שטחי שירות		
8,400			8,400	-		4
675			275	400		10
3,600			3,600			16

(ג) 1. במגרש חדש מס' 4 תותר בניה תת קרקעית לחנית אוטובוסים ומכוניות, כמפורט בנספחים מס' 3 ו-4 ובסעיף 14 להלן.

2. קוי בנין התת קרקעיים יהיו כמסומן בנספח מס' 1.

3. במפלס הקרקע יקבע פיתוח גנני כמפורט בנספח מס' 1. תותרנה תצוגות פתוחות, פרגולות וקירוי חלקי באופן שלא יהווה הסתרה של היכל הספר.

4. תתאפשר זכות מעבר לציבור.

5. פיתוח ואחזקת השטח באחריות מוזיאון ישראל.

(ד) במגרש חדש מס' 16 תקבע זכות מעבר לציבור לצמיתות ותרשם על כך הערת אזהרה.

(ה) יותר מעבר תת קרקעי לרכב לצורך גישה לחניה, ראה סעיף 12 ה' ו'.

(ו) ההוראות המפורטות בתכנית מס' 4031 כולל נספחי בנין, חלות על מגרשים 6, 7, 8.

(ז) נספחי הבינוי הינם מנחים.

11. שטח פתוח ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות :

(א) פיתוח השטח יבוצע בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר.

(ב) במגרש חדש מס' 13 תותר הנחת קווי תשתית תת קרקעיים.

(ג) תותר אפשרות לרמפת כניסה לחניה התת קרקעית במגרשים 12, 13, 16, כפוף לתכנית המפורטת שתוגש לאשור הועדה המקומית (ראה סעיף 12 ח').

12. שטח פתוח
ציבורי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הינו שטח פתוח ציבורי מיוחד. חלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות שבתכנית 4031 למעט האמור בסעיף 13 (ה), כלהלן:

(א) בעל זכות השימוש בשטח זה הינו מוזיאון ישראל, והוא הנושא בחובת תכנונו, פיתוחו ואחזקתו.

(ב) בשטח זה תותרנה פעילויות הקשורות למוזיאון כגון תצוגות זמניות, וכן פעילויות ציבוריות כגון ירידים עונתיים.

(ג) תותר הקמת מבנים ארעיים קלים שיוגבלו לתקופת הפעילויות הנ"ל, בתאום עם מחלקת מהנדס העיר.

(ד) פיתוח השטח המסומן בנספח מס' 1 הינו רעיוני, לעת הגשת בקשה להיתר בניה יוכן נספח פיתוח מפורט.

(ה) תנאי להצבת שילוט קבע ע"י המוזיאון בשטח זה יהא קבלת אישור מהנדס העיר.

(ו) במגרש חדש מס' 12 תותרנה הקמת מדרגות חירום, המהוות יציאות מהחניה התת קרקעית שבמגרשים חדשים מס' 4 ו-16.

(ז) יותרו מתקנים ותעלות לאוורור החניה התת קרקעית במגרשים חדשים מס' 4 ו-16, המתקנים ישולבו בפיתוח הנופי של מגרש חדש מס' 12.

(ח) יותר שימוש בחניון תת קרקעי בכל תחום המגרש או בחלקו. קווי הבנין התת קרקעיים יקבעו בתכנית מפורטת, אשר תאושר ע"י ועדה מקומית בלבד.

(א) השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב על רקע חום הינו דרך פרטית וחניה פרטית על קרקעית.

13. חניה פרטית:

(ב) למילוי תקן החניה של מוזיאון ישראל ישמשו בנוסף לחניות הנ"ל, החניון הציבורי המתואר בסעיף 14 להלן.

(ג) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשתכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין או בנינים שיוקמו בשטח.

(ד) כל ביטול של חניה קיימת מותנה בביצוע בפועל של חניה חלופית.

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב על רקע התשריט הוא שטח לחניה וחלות עליו ההוראות כדלקמן:

14. חניה ציבורית:

(א) החניון התת קרקעי במגרשים חדשים מס' 1, 4, 16 יהיה כמפורט בנספחים מס' 3 ו-4, מספר מקומות החניה כמפורט בנספחים כלעיל.

(ב) החניון יהיה פתוח לציבור בתשלום, עפ"י הנחיות עיריית ירושלים.

(ג) החניון ישמש כחניון ציבורי שיהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו על ידי עיריית ירושלים.

(ד) ניהול החניון, האחזקה וכל יתר הזכויות יהיו בידי בעלי זכויות החכירה במקרקעין/מוזיאון ישראל.

(ה) יותר מעבר תת קרקעי בין החניון התת קרקעי שבמגרש חדש מס' 4 להמשך החניון התת קרקעי במגרש חדש מס' 16 ולחניון האופציונלי התת קרקעי במגרש חדש מס' 12.

(ו) במגרש חדש מס' 16 תותר חניה תת קרקעית כמפורט בנספחים מס' 3 ו-4.

(ז) פיתוח השטח במפלס הקרקע במגרש חדש מס' 4 יהיה כמפורט בנספח מס' 1.

(ח) יותרו תעלות ומתקני איורור וכיו"ב תת קרקעיים במגרש חדש מס' 16 ובהמשך למגרש חדש מס' 1 כמסומן בנספחים מס' 3 ו-4.

(ט) הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות, ע"י רשויות התימור.

תנואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 9.

15. דרכים:

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

(ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

16. בנינים להריסה: הבנינים, הקירות, הגדרות, המדרגות והרמפות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, עפ"י התנאים הבאים: ביתן הכניסה הקיים למוזיאון יהרס במסגרת הקמת ביתן כניסה חדש.
17. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
18. ביצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום, והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה: (א) השטח התחום בקו כחול מקווקוו הינו שטח לחלוקה מחדש.
(ב) 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 הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ג) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ד) 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.
20. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל תסומן בבקשות להיתרי בניה.
21. טלויזיה ורדיו: אנטנות
בשטח מוזיאון ישראל תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד.
22. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית:

מגישי התכנית 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 הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

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

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

אין לנו תוכנית קנייה של חפצי אמנות, אלא תוכנית של רכישת חפצי אמנות
 רשומים תכנון המל"מ. אין לנו תוכנית של רכישת חפצי אמנות בלבד,
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל / ו. לא תופנה הענין הזה לראש הממשלה או לראש
 בגינו, ואין תחמתנו זו בזה במקום הסמכות לכל זכות בשטח
 הדרון / ו/א כל רשימת מוסכמת, לפי כל הורה. אין כל זיון.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחמתנו על תכנית הקרה או

25-07-2000

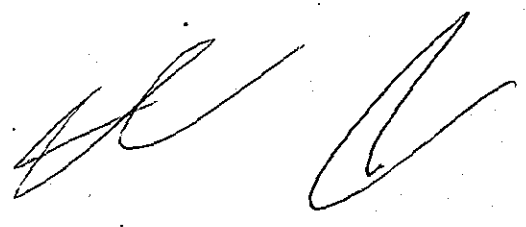
הודאה בקיום הסכם כאמור / ו/א ויתור על זכותנו לבטל כלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, / ו/א
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ופ"י כל דין,
 שכן תחמתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט התכנית.

עמוש המרמן, אוריבל המחוז
 ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

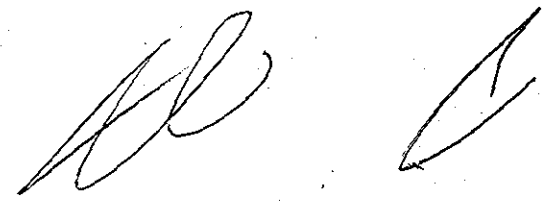
מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, בנין שערי העיר
 ירושלים
 טל: 5318870

מוזיאון ישראל
 ת.ד. 71117
 ירושלים 91710
 טל: 6708811



חתימת מגישי התכנית:

מוזיאון ישראל
 ת.ד. 71117
 ירושלים 91710
 טל: 6708811



חתימת המתכנן:

ספקטור-עמישר מתכננים
 דור דור ודורשין 6
 ירושלים 93117
 טל: 5661671

ספקטור-עמישר מתכננים
 (1998) ע"מ

תאריך: דצמבר 1999 משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 1031
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 191 ביום 16.08
 סמנכ"ל תכנון
 י"ד הועדה

