



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 3905

שנוי מס' 11/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1299

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3905, שנוי מס'

11/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1299

(להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית

הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן:

הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך

בק.נ.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-6 גליונות

של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בניי כללית

בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית בניי למגרש חדש

מס' 1 הערוך בק.נ.מ. 1:500 (להלן:

נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של חתכים למגרש חדש מס' 1

בק.נ.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של תכנית בניי למגרשים

חדשים מס' 2 ו-3 בק.נ.מ. 1:500 (להלן:

נספח מס' 4).

(ה) גליון אחד של חתכים למגרשים חדשים מס'

2 ו-3 בק.נ.מ. 1:250 (להלן: נספח

מס' 5).

(ו) גליון אחד של נספח תנועה וחניה (מנחה

בלבד) בק.נ.מ. 1:500 (להלן:

נספח מס' 6).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד

מהתכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ-92 דונם

5. מקום התכנית:

ירושלים, גבעת רם, שטח לאורך רחוב רופין  
בין האוניברסיטה העברית לבין מוזיאון  
ישראל.

גוש 30336 חלק מחלקות 41, 42.

גוש 30335 חלקות 8, 9-1

חלק מחלקות 1, 7, 10, 11, 18, 19,  
21, 22, 23, 24 ו-25.

גוש 30135 חלקות 21, 22, 25, 26, 27,

28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,

36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45,

46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55,

56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67,

68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79,

80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90,

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו  
כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח  
למוסד - מוזיאונים, ולדרך.

(ב) קביעת בינוי, פיתוח והוראות בניה  
לרבות קוי בנין, גובה בניה מירבי,  
זכויות בניה וכיוצ"ב בהתאם לניספחי  
הבינוי והוראות התכנית.

(ג) קביעת הוראות להקמת אולם להקרנה  
מרחבית של סרטים במסגרת תכנית מפורטת  
שתופקד ותאושר בעתיד.

(ד) קביעת שטח עם זכות מעבר לציבור בין  
שד' רופין להמשך רחוב בורלא.

(ה) קביעת הוראות בגין פיתוח השטח הפתוח  
הציבורי.

(ו) התרת שימוש מוגבל בחומרי בניה שאינם  
אבן.

(ז) התווית דרך חדשה להמשך רחוב בורלא  
וביטול דרכים מאושרות או קיימות.

(ח) איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית  
המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית  
המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן  
וכן חלות ההוראות שבתכנית 3905 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמוך -  
ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן  
בתשריט ובנספחי הבנוי (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.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד-מוזיאון וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

(ב) על שטח זה יוקמו מוזיאונים בעלי ענין ציבורי, כגון: המוזיאון למדע-בית למדע פשוט, מוזיאון לאמנות (אוספים מיוחדים), מוזיאון לטבע, מוזיאון לתולדות ההתישבות בארץ וכו'.

(ג) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 - 6 אולם הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים בנספחי הבינוי ובלבד שלא תהיה חריגה מגובה הבניה המירבי בכפוף לאמור בסעיף-ז) להלן, שטחי הבניה וקוי הבנין וכל שינוי בהם יראה כסטיה ניכרת מהתכנית.

(ד) השמושים המותרים במגרשי המוזיאונים יהיו כדלקמן:

1. תצוגות חוץ
2. תצוגת פנים
3. חדרי פעילות, חדרי לימוד ומעבדות.
4. מחסנים
5. בתי מלאכה לבניית מוצגים ותיקונים.
6. משרדי המוזיאון
7. ספריות למיניהן
8. אולמות התכנסות והקרנה בתשלום
9. חדרי שרות
10. חנויות וקפטריות
11. חדרים לשרותים טכניים

מודגש בזאת כי רב שטחם של המוזיאונים (למעט שטחי החניה והמקלטים) ישמש לתצוגה לצבור ויהיה פתוח לציבור הרחב. תובטח רמתן העיצובית והתפעולית של הפעילויות המסחריות ואי זכות מכירתן או החכרתן לדורות אלא בשכירות בלתי מוגנת בלבד בפיקוח הנהלה ציבורית להבטחת רמתן.

(ה) זכויות הבניה במגרשים חדשים 1, 2, 3- יהיו עד 100% משטח המגרש החדש נטו. שטחי הבנייה יכללו את כל השטחים שבחומם מעטפת הבניין למעט חניה מקורה או תת קרקעית ומקלט תקני חד תכליתי.

(ו) קווי הבניין המירביים בבניה מעל הקרקע יהיו כמצויין בתשריט בעוד שקווי בנין לבניה תת קרקעית יהיו עד לגבול כל מגרש ומגרש.

1. הקו המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הוא קו בנין מירבי על קרקעי.

2. הקו המסומן בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום הוא קו בנין מחייב ומרחקו 12.5 מטר מגבול המגרשים החדשים לאורך רחוב בורלא. לפחות 50% מאורך חזית הבניין יבנה על קו בנין זה. תותר סטייה של 10% פנימה מקו זה.

(ז) גובה הבניה לא יעלה ככלל על גובה רחוב רופין (775.00 מטר) או 9 מטר מעל המשך רחוב בורלא המתוכנן באותו מקום ע"פ הגובה ביניהם. בכל מגרש תותר תוספת קומה של 4.5 מטר מעל לגובה הנ"ל בתנאי שאורכה הכולל יהיה עד 30% מאורך המגרש ולא ברצף אחד, ובתנאי שתהא נסוגה מהחזית הדרומית הראשית כדי 3 מטר לפחות. במגרש חדש מס' 1 לא תותר התוספת האמורה מעל האגף הדרומי של הבניין על מנת לשמיר על מיפתח רחב לנוף בחלק זה.

(ח) בחלקו הצפון מערבי של מגרש חדש מס' 1 תותר הקמתו של מבנה מיוחד שישמש להקרנה מרחבית של סרטים על מסך כיפתי- "אומנימקס". חומרי הבניה של האומנימקס יהיו חומרי בניה התואמים סוג כזה של בנין כגון חומרים מתכתיים וכד'. תנאי למתן היתר בניה לאומנימקס הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בהם יפורטו מידות המבנה, גובהו, צורתו וחומרי הבניה, הכל להנחת דעת ועדות התכנון.

(ט) חומר הבניה העיקרי של המוזיאונים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת וניתן יהיה לשלב בניה חומרי בניה אחרים כאלמנטים ארכיטקטוניים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא תוספת אסורה בחזיתות החיצוניות.

(י) הגגות המתוכננים על כל מפלסיהם מהוים חזית חמישית וככאלה מחייבים טיפול הולם.

1. על גגות המבנים תותר הצבתם של מוצגים, הגבלות התכנית לגבי גובה המבנים לא יחולו על מוצגים אלו.
2. לא תותר הצבת כל אלמנט כגון: מכונות, ארובות, קולטים, התקנים לתאורה טבעית וכו' למעט אנטנה על הגג בלי שנכללו עם פירוט ארכיטקטוני מתאים בהיתר הבניה. לא יותר השמוש בחמרי איטום כגון זפת ואספלט כחומר גמר סופי.

3. החומרים המותרים בשמוש כחומרי גמר לגגות או חלקי גגות יהיו כדלקמן: גינון לסוגיו, חצץ, חלוקי נחל, ריצופי חוץ, אריחי קרמיקה, פלדה צבועה שקבלה טיפול מתאים נגד חלודה, נחושת, עופרת, אלומיניום צבוע בתנור או מאולגן וזכוכית.

(יא) גישות השרות והגישות לחניה יהיו כולן מהכביש הדרומי (המשך רחוב בורלא). מכביש רופין יותרו רק כניסות להולכי רגל. לפחות 2/3 מהחניה יהיה פתוח לשמוש קהל המבקרים. הדבר יובטח באופן שיקבע ע"י מהנדס העיר.

(יב) השטחים שבין המוזיאונים שבמגרשים 1 ו-2 ובין המוזיאונים במגרשים 2 ו-3 ישארו חופשיים מבניה על קרקעית המונעת מבטים חופשיים מהטיילת שלאורך כביש רופין ומהפארק שלאורכה ויהוו "פרוזדורי נוף".

(יג) הככר המוצעה בין המוזיאון במגרש מס' 1 והמוזיאון במגרש מס' 2 תהא פתוחה למעבר קהל בין רחוב רופין והמשך רחוב בורלא.

(יד) שטחים עם זיקת הנאה לציבור:

1. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס' 1. 2. ו-3. כתנאי למחן היחרי בניה בכל אחד מהמגרשים הנ"ל.
2. השטחים הנ"ל הם מעברים פתוחים לקהל בין רחוב רופין להמשך רחוב בורלא.

3. בשטחים אלה לא תותר בניה על קרקעית מכל סוג שהוא אלא הצגת תערוכות זמניות וגידור זמני של מוצגים ובלבד שתשמר באותה עת זיקת ההנאה לציבור כאמור.

(טו) בשטחים שבין המוזיאונים הנזכרים לעיל תותר בנייתם של מעברים וחללים תת קרקעיים על מנת ליצור קשרי שרות, הולכי רגל וכיו"ב בין מוזיאונים מצרניים. לא יוקמו גדרות בתחום השטחים הנ"ל למעט גידור זמני של מוצגים כאמור בסעיף (יד) לעיל. אחזקת השטחים הנ"ל תבוצע ע"י בעלי הזכויות במגרשים מצרניים כ"א ע"פ חלק השטחים הנ"ל שבתחומו.

(טז) תותר בניית כל מוזיאון בשלבים בכפוף לקבלת היתר לכל שלב ובתנאי שכל שלב יבוצע בשלמותו על כל מרכיביו בהתאם להיתרי הבניה שיאושרו ובכפוף להוראות בדבר פיתוח יתרת המגרש כאמור בסעיף טז' להלן.

(יז) עבודות פתוח המגרשים ילוו את הבניה בשלבים ויהיו כפופות לשלבי הבצוע, באופן שיקבע בהיתרי הבניה בכל שלב ושלב, הקטעים הלא מבוניים ינוקו, יגוננו ויתוחזקו בצורה הולמת.

(יח) בין מגרשים חדשים 1 ו-2 ו-3 ומגרש חדש מס' 5 (המשך רח' בורלא) תוקם גדר אבן בגובה 1.60 מ' לפחות מעל פני הדרך. הגדר תהיה מאבן מסותתת מרובעת טבעית ותבנה באופי גוון ועיבוד אחידים לאורך כל הדרך הדרומית. הגדר תאפשר כניסות למגרשים ולחניות כמסומן בניספחים. בנייתה של גדר (קיר) זו בכל מגרש ומגרש באורכו הכולל או בבניה בשלבים באורך חלקי תהווה תנאי למתן תעודת גמר לבניה בכל מגרש ומגרש. בבניה בשלבים לא יפחת אורך הגדר מאורך הבניה באותו שלב או מאורך החניה באותו שלב (על פי האורך ביניהם).

(יט) תנאים למתן היתרים:

1. הגשת תכנון השטח הפתוח הציבורי המצרני לאשור מהנדס העיר. פיתוח השטח הנ"ל יבוצע בד בבד עם הבניה ויהווה תנאי למתן תעודת גמר.
2. ביצוע העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.
3. ראה סעיף 21 בגין ביצוע הדרכים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים, וההוראות הבאות:

10. שטח פתוח צבורי :

(א) שטח זה ישמש בעיקרו לטיילת בין מוזיאון ישראל לבין האוניברסיטה העברית. טיילת זו תשמש לטיול, מנוחה, הצגת מוצגי חוץ בתחום עניינם של המוזיאונים (אמנות, מדע וכיו"ב) והועדה המקומית תהא רשאית לאשר (בהיתרי בניה) הצבת מוצגים אלה ואת עבודות הבניה הכרוכות בהם.

(ב) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר גידור נקודתי של מוצגים מיוחדים.

(ג) פיתוח השטחים הציבוריים לרבות השלמת הטיילת ברחוב רופין יהיה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה של כל מוזיאון ומוזיאון בקטע המצרני לשלב הבניה שבהיתר.

(א) השטח המסומן בתשריט בקו שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

11. חניה פרטית :

(ב) החניה והגישות אליה יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 6 המצורף. החניה לאוטובוסים תהיה לאורך המשך רחוב בורלא המתוכנן כמסומן בנספח הנ"ל. נספח מס' 6 הוא נספח מנחה בלבד.

(ג) פתרונות החניה בשלושת המגרשים החדשים 1, 2, 3-1 יהיו רצף חניה אחד ולא תותר הקמת גדרות ביניהם.

(ד) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם בשטח.

(ה) כל אחד משלושת המוזיאונים ידרש למלא את תקן החניה על מגרשו הוא בהתאמה לכל שלב ושלב בכפוף להיתר הבניה לאותו שלב.

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

12. דרכים :

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

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של זיך חדשה. הצומת בין דרך זו והכניסה לאוניברסיטה תתוכנן ותבוצע כך שהעדיפות (בצומת) תהיה לתנועה אל האוניברסיטה וממנה. התכנון המפורט לצרכי היתר של צומת זו יתואם, טרם אישורו בוועדה המקומית, עם האוניברסיטה העברית.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) כל יתר הדרכים המאושרות המסומנות בתשריט בגבול חלקה קיימת לביטול מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ה) בקטע הדרך הדרומית ( במגרש מס. 5 ) המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור תותר הקמת מעבר תת קרקעי להולכי רגל אשר יאפשר מעבר בלתי מופרע בין מתחם האוניברסיטה העברית מדרום לדרך לבין מגרש מס. 1 מצפון לה. תכנונו, הקמתו ואחזקתו השוטפת של מעבר זה יחולו כולם על בעלי הזכויות במגרש חדש מס. 1 כאשר התנאים המפורטים לאמור לעיל יקבעו בהסדר משפטי בין בעלי הזכויות הנ"ל לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

(ו) ביצוע הדרכים או חלק מהן יקבע בהתאם להוראות סעיף 21 (תשתי) להלן.

13. שטח שהתכנית

אינה חלה עליו: השטח המותחם בתשריט בקו שחור הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

14. ביצוע התכנית:

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



19. קולטי שמש  
על הגג:

בהתחשב באופי המוסדות, והרגישות הויזואלית של האגן בו הם מוקמים לא יותרו קולטי שמש בשטח תכנית זו אלא כחלק מתצוגה מדעית.

20. היטל השבחה:

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

21. תשתית:

- (א) 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 וכדומה (להלן - עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

- (ב) תכנון וביצוע הדרך הדיומית (רח' בורלא) יעשה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם כך שבעלי הזכויות בכל מגרש ומגרש יבצעו את חלקם היחסי בדרך כאמור.

שלב הביצוע והיקף הביצוע בכל שלב ושלב יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בכל מגרש ויקבעו להנחת דעתו של מהנדס העיר לעת החרת הבניה.

תנאי מתנאי קבלת היתר לביצוע עבודות  
עפ"י סעיף 145 לחוק התכנון והבניה  
במגרש חדש נוס' 1 יהיה ביצוע סלילת  
הדרך הדרומית מצומת האוניברסיטה עד  
הכניסה לחניה בהיקף וברוחב שיקבע בשלב  
זה ע"י מהנדס העיר.

חתימת בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים, רחוב בן יהודה 34,  
ירושלים. טלפון - 02/224121.

חתימת מגישי התכנית

האוניברסיטה העברית, גבעת רם, ירושלים. טלפון - 02/585111.

מוזיאון ישראל, גבעת רם, רחוב רופין, ירושלים. טלפון - 02/698211.

הקרן לירושלים, רחוב קרן היסוד 36, ירושלים. טלפון - 02/698011.



חתימת המחכונן:

הלל שוקן, אדריכל - ארי אברהמי, אדריכל  
רחוב יד חרוצים 4 ירושלים, טלפון - 02/722210.

שוקן אברהמי אדריכלים  
יד חרוצים 4 ירושלים  
טל. 722210, 719129

ספקטור - עמישר, אדריכלים,  
רחוב דור דור ודורשיו 6, ירושלים. טלפון - 02/661671.

ב-... המניין הנ"ל ירושלים  
ת"ת... המניין הנ"ל - 1965

**אשר הכניה**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה ביום 21.6.65  
לאשר תכנית זו שמספרה 2805  
סמנכ"ל הכנון