

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 5981**  
**שינוי 98/65 לתכנית המתאר המקומית לירושלים**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5981. שינוי 98/65 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250, 1:200 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** כ- 3.13 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת רחביה, רח' אלחריזי מס' 17 ורח' אברבנאל מס' 12, השטח הידוע כשטח מכון יד יצחק בן צבי, קטע מהגן הידוע כ"גן הכוזרי" ושטח ממערב לו.  
 גוש 30038  
 חלקות: 210, 209, 40  
 חלקי חלקות 198.  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
- שנוי ייעוד שטח ממגורים 2 לשטח למוסד.
  - קביעת בינוי להקמת בניין חדש בשטח חלקה 40, בן 6 קומות עיליות, מעל מרתפי חניה, הכולל נסיגה בחזית לרח' אברבנאל לשימוש מכון המחקר ע"ש יד יצחק בן צבי, בהתאם לנספח בינוי.
  - קביעת הוראות בדבר פיתוח השטחים שבתחום התכנית.
  - קביעת הוראות בינוי בשטח התכנית לרבות שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, קווי בניין מירביים וכדומה.
  - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
  - קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה-ועצים לשימור.
  - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
  - איחוד חלקות 210 ו-209 בגוש 30038, בהסכמת הבעלים.
7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 2097, 2097א' ו-1127 וההוראות שבתכנית מס' 5981 זו.
8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

## 9. שטח למוסד:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסדות וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
- א. (1) תותר הקמת בניין חדש בשטח חלקה 40, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- (2) השימושים המותרים בשטח זה הם שטחי משרדים, לשימוש מכוני מחקר, ספריה/ארכיב, שטחי עזר, ושרות נלווים לני"ל, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- (3) בבניין החדש לא יותרו כיתות לימוד.
- מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות עיליות מעל קומות מרתפים.
- בחזית הפונה לרח' אברבנאל גובה הבניה המירבי יהיה 3 קומות.
- גובה הבניה המירבי לא יעלה על גובה מוחלט 816.00 מ'. מודגש בזאת כי כל סטיה מגובה הבניה המצוין בסעיף זה יהווה סטיה ניכרת כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)
		חניה	אחרים	סה"כ	
חלקה מס' 40	שטחים מעל למפלס ה-0.00	1,595	410	410	2,005
	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	--	170	1,120	1,120
	סה"כ	1,595	580	1,530	3,125

הערות לטבלה: שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) תשנ"ב-1992.

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, (ללא סיתות), אסורה.
- ד. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, לעת מתן היתרי הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת קווי הבנין המירביים, ממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת גובה הבניה המירבי.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח נוספות:
- (1) מערכות החום בבניין תהיינה באמצעות גז או חשמל.
- (2) השנאי ימוקם בתחום הבניין.
- (3) הוראות להבטחת בטיחות וכיבוי אש:
- א) לגבי החניון - יבוצעו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מהחניה.
- החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הפעלת החניון ואחזקתו תהא מבוקרת.
- יבוצע שילוט לצרכי מילוט מהחניון.
- בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות והפתחים המקשרים בין קומת החניה, יבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות תקניות.

- המרחק מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי המדרגות, פתחי היציאה ויציאת החירום, לא יקטן מ- 25 מ'.
- (ב) לבניין תוכשר דרך גישה ורחבת מילוט בחזית הבניין מרח' אברבנאל, תוך מתן אפשרות כניסה למנוף גבהים ומניעת הפרעה בדרך הגישה.
- (ג) בתכנון רחבת המילוט ודרך הגישה לרכב כבאות והצלה ע"ג חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (ד) המרחק בין כל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.
- (ה) מס' פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות, יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
- (ו) רוחבם של מהלכי מדרגות מוגנים, לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות התקן הישראלי.
- (ז) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- (ח) אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ' ובכיתות הלימוד מ- 2.20 מ'.
- (ט) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, הפירים וחדרי המעליות אל גג הבניין.
- (י) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים).
- (יא) לבניין יותקן גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
- (יב) מערכות האנרגיה של הבניין יותאמו לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
- (4) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ - 1980.
- (5) פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח יהא באמצעות עגלת אשפה בנפח 350 ליטר.
1. שלבי הוצאת היתרי הבניה וביצוע הבניה בפועל :
- (1) **שלב א'** - בשלב ראשון ינתן היתר להריסת הגדר הקיימת בחלקו הצפוני של השטח הפתוח הציבורי שבתכנית ושמועדת להריסה בתשריט התכנית.
- הריסת הגדר הקיימת תהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. לא ינתן כל היתר חפירה/בניה נוסף בשטח אלא לאחר השלמת ביצוע כל האמור לעיל.
- (2) **שלב ב'** - לאחר ביצוע האמור לעיל, ינתן היתר בניה להקמת הבניין המוצע בחלקה 40 כמפורט בנספח מס' 1.
2. תנאים למתן היתרי בניה ותנאים למתן טופס 4 בשטח התכנית :
- (1) תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לקווי הביוב והניקוז העירוניים והביתיים המתוכננים בשטח התכנית והתחברותם למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת בסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור מח' הביוב בעיריית ירושלים.
- התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, תכנון של קווי ביוב וניקוז זמניים, כדי לאפשר זרימה חופשית של ביוב ומי גשם בעת הבניה בשטח התכנית ותכנון של קווי הביוב והניקוז הסופיים.

- ההתוויה וההטיה של קווי הביוב והניקוז בתחום התכנית, תעשנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ובפיקוח מח' הביוב בעיריית ירושלים.
- מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של קווי המים העירוניים והביתיים המתוכננים בשטח התכנית והתחברותם למערכת המים העירונית הקיימת בסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור מח' המים בעיריית ירושלים.
- התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט העתקת קווי ואביזרי מים הקיימים בשטח.
- הקמת קווי המים החדשים תעשה ע"י מח' המים בעיריית ירושלים, על חשבון מגישי התכנית.
- התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות ממילא-קרן היסוד, שהינו אתר עתיקות מוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1091 מיום 18.05.64).
- תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה.
- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של התניה המוצעת ושל דרכי הגישה אליה, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בתחום המבנה, כמפורט בנספח מס' 1.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשרותי כבאות והצלה והבטחת ביצוע כל האמור בסעיף 9.ה.3. לעיל.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מח' התברואה בעיריית ירושלים בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח כאמור בסעיף 9.ה.5. לעיל.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי הרעש הצפוי מהפעילויות בבניין ולגבי הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של הבניין (לרבות מיזוג אויר, חדרי מכונות, גנרטור וכ"ו) והאמצעים שיש לנקוט, במידת הצורך, להפחתתו, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- מסקנות חוות הדעת כאמור, תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותבוצענה כחלק בלתי נפרד מהבניה בפועל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר השלמת ביצוע מסקנות חוות הדעת כאמור, להנחת דעת המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- תנאי למתן היתר בניה הוא, אישור פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- פרט הבניין כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- לא ינתן טופס 4 לבניין אלא לאחר ביצוע בדיקת המצאות גז ראדון בכל החללים שבהם צפויה שהייה ממושכת של אנשים בבניין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- רק לאחר קבלת תוצאות משביעות רצון, יותר איכלוס הבניין. תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא תאום עם המח' לאיכות הסביבה.

ח. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר בעת הבניה :

- (1) רעש :
- (א) כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- (ב) יש להשתמש בציווד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציווד בניה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא, למחלקה לאיכות הסביבה, אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציווד עומד בתקן ע"פ התקנות.
- (ג) יש לבצע את עבודות הבניה ע"פ דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש דהיינו, בין השעות 06:00-19:00 בלבד.
- (2) זיהום אוויר :
- (א) הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דקלים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- (ב) קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתזו מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
- (ג) הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- (ד) הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- (ה) יש להקים קיר בגובה 2.5 מ' מסוג "איסכורית" בהיקף האתר ע"פ מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המח' לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.

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

11. עץ לשימור/לעקירה:

- א- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם וכל פגיעה בהם.
- ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הם עצים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח.

12. חניה פרטית: א. דרישות החניה בשטח התכנית תהיינה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. מס' החניות לא יעלה על 30 מקומות חניה.

13. בנין וגדר להריסה:

הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ראה סעיף 1.1.9. לעיל.

14. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך צבורית קיימת או מאושרת.
15. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
16. ביצוע תכנית לצורכי רישום: התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
17. רישום החלוקה בנקסי המקרקעין: מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
18. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון - ראה סעיף 5.ז.9. לעיל.
21. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה, אם ועד כמה שיחול, בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
22. 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 הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

יד יצחק בן צבי  
רח' אברבנאל 12  
ת.ד. 7660 ירושלים, 91076  
טל. 02-5639201

חתימת מגישי התכנית :

יד יצחק בן צבי  
רח' אברבנאל 12  
ת.ד. 7660 ירושלים, 91076  
טל. 02-5639201

יד יצחק בן צבי  
רח' אברבנאל 12  
ת.ד. 7660 ירושלים, 91076  
טל. 02-5639201

חתימת בעלי הקרקע : 1.

יד יצחק בן צבי  
רח' אברבנאל 12  
ת.ד. 7660 ירושלים, 91076  
טל. 02-5639201

2.

עיריית ירושלים  
מחלקת נכסים  
כיכר ספרא 1  
ירושלים

חתימת המתכנן:

דורית ודורון הוק אדריכלים  
הכפיר 53 ירושלים 96944  
טל. 02-6793399  
ת.ז. 50329887  
מס' רשיון 27249

דורית ודורון הוק - אדריכלים  
רח' הכפיר 53, נלחה, ירושלים 96944  
טל' 02-6793399 פקס' 02-6795292

25.11.2003

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5981  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10101 ביום 28.11.03  
צ'ר לידיע  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הוועדה