

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0110304

מעון סנט וינסנט עין כרם

ירושלים

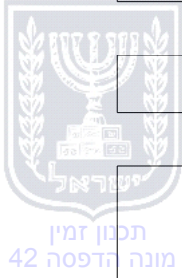
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להסדיר ולהגדיר בינוי למעון סנט וינסנט (המעיין) בעין כרם. על המדרון המערבי של שכונת עין כרם, בסופו של כביש צר ותלול שתחילתו במעיין מרים פועל מאז שנות ה-60 "מעון עין כרם" בו מטופלים כ-70 ילדים מוגבלים ברמות גבוהות של נכות ופגיעה מוחית. המקום מנוהל על ידי נזירות ממסדר סנט וינסנט אשר מרכזו בצרפת.

מתחם המעון הוא בבעלות מסדר הנזירות. הבעלות על הקרקע הועברה לידיהן ממסדר "האחים הלבנים" להם היה שייך המתחם בעבר.

שטח המתחם המגודר על ידי המעון כיום הוא כ-16 דונם כאשר רובו של השטח הבנוי הוא בחלקו הדרום מערבי של המגרש. חלקו הצפוני מכוסה טראסות ומטעי פרי.

במקום פועל בית ספר לחינוך מיוחד "המעיין" המופעל על ידי עיריית ירושלים ומשמש בעיקר את תושבי המעון. לעזרת הנזירות המנהלות את המקום צוות מצומצם של אנשי אחזקה, מטפלים ואחיות וכן קבוצה של מתנדבים מארצות שונות המתגוררים במקום לתקופות של 3 חודשים ויותר ומסייעים לצוות הקבוע של המעון. המקום פועל זה עשרות שנים. ומתקיים כיום במבנה אחד "היסטורי" ומבנים ארעיים רבים סביבו.

כיום חלה במקום תכנית 2610 ותכנית מי/200 המגדירות את ייעודי הקרקע לשטח למקומות מיוחדים (כנסיות), דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח ושמורת נוף.

התכנית מציעה שיני ייעוד קרקע משטח למקומות מיוחדים למבנים ומוסדות ציבור, ובנוסף, הרחבה של הדרך המאושרת, בשני מוקדים לשיפור דרך זו.

התכנית מציעה בינוי חדש שיחליף את המבנים הארעיים ויאפשר שידרוג התנאים של החוסים במעון בהתאם לתנאים הנדרשים במאה ה-21. כל זאת תוך שימור על המבנים ההיסטוריים הקיימים בשטח המתחם.

בתכנית זו מתוכננים מספר מבנים:

- (1) מבנה קיים לשימור המיועד לשימוש כמשרדים ומעונות.
- (2) מבנה חדש המיועד לשימוש כבית ספר ושירותים פרא-רפואיים.
- (3) מבנה חדש המיועד לשימוש כמגורי מטופלים.
- (4) מבנה קיים המיועד לשימוש כמעונות למתנדבים ושירותים פרא-רפואיים.
- (5) מבנה חדש המיועד לשימוש כמגורי נזירות.
- (6) מבנה קיים לשימור המיועד לשימוש כמועדון מתנדבים.
- (7) מבנה חדש המיועד לשימוש כמגורי מתנדבים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מעון סנט וינסנט עין כרם

מספר התכנית 101-0110304

1.2 שטח התכנית 18.498 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

215300 קואורדינאטה X

630170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מעון סנט וינסנט לילדים מוגבלים בסמטת המעיין בשכונת עין כרם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המעין		

שכונה עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31339	לא מוסדר	חלק		7, 25
31346	לא מוסדר	חלק	3	2, 4, 6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

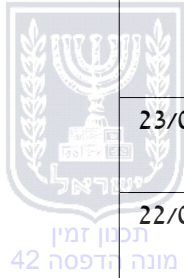
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/1985		3202	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2610.	החלפה	2610
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שי עפר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שי עפר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הדמיות	27/12/2015	שי עפר	27/12/2015		1: 500	רקע	אדריכלות
לא	סקר עצים	17/05/2016	אדיר אלווס	05/11/2014		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים רקע פיתוח	25/05/2016	רחל וינר	05/11/2014		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי - 1 מתוך 2 - תכניות. מחייב לעניין: קווי בניין, גובה, הריסה, שימור.	01/05/2018	שי עפר	30/10/2014		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - 2 מתוך 2 - חזיתות וחתכים. מחייב לעניין: קווי בניין, גובה, הריסה, שימור.	22/02/2018	שי עפר	30/10/2014	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים- רקע מדידה	25/05/2016	רחל וינר	05/11/2014	1	1: 250	מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי	17/05/2016	רחל וינר	28/04/2014	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	01/02/2016	אייל קראוס	03/09/2014		1: 250	מחייב	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	05/09/2018	שי עפר	17/05/2016		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מעון סנט וינסנט	ירושלים	המעיין		02-6413280		svincak@sv-kerem.org
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-5295979		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		מעון סנט וינסנט	ירושלים	המעיין		02-6413280		svincak@sv-kerem.org

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-5295979		
בעלים				מעון סנט וינסנט	ירושלים	המעיין		02-6413280		svincak@sv-kerem.org

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שי עפר	40567		ירושלים	דיסקין	3	02-5638823		shai@roarchitects.net
הנדסאי נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
	יועץ נופי	רחל וינר	020407		ירושלים	זיבוטינסקי	10	02-5670080		vered@wisi.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5400433	02-5328814	ekroads@kraudus-eng.co.il
	מודד	יוסף קראוס	323		ירושלים	הרטום	14	02-5400430		photocad@netvision.net.il

(1) כתובת: הנורית 102, חגורמיקוד 4587000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מונח	הגדרת מונח
חורשה לשימור	שטח המסומן בתשריט יעודי הקרקע כחורשה לשימור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

בניה חדשה ושימור מבנים קיימים במתחם מעון סנט וינסנט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למקומות מיוחדים(כנסיות) למבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. קביעת בינוי בגובה $15.49 + 663.20 =$
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות לדרך
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
13. קביעת שלביות ביצוע
14. קביעת הוראות שימור
15. קביעת הוראות בגין חורשה לשימור
16. קביעת הוראות בגין שטחים פתוחים
17. קביעת הוראות לחניה



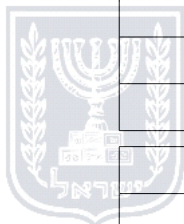
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

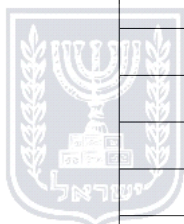
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2
שטחים פתוחים	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

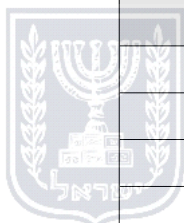
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	3
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	201
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
חורשה לשימור	דרך מאושרת	200
חורשה לשימור	דרך מוצעת	201
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
חניה	דרך מאושרת	200
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
חניה	שטחים פתוחים	3
לשימור	דרך מאושרת	200
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	909	4.91
שטח למקומות מיוחדים	16,175	87.44
שמורת נוף	675	3.65
שצ"פ	739	4
סה"כ	18,498	100

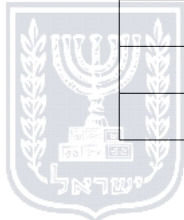


תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,012.67	5.47
דרך מוצעת	49.63	0.27

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
86.96	16,085.74	מבנים ומוסדות ציבור
3.81	705.67	שטח ציבורי פתוח
3.49	645.04	שטחים פתוחים
100	18,498.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. דיור לילדים ומבוגרים בעלי מוגבלויות ו/או סיעודיים</p> <p>ב. משרדים לשירות השימושים המתקיימים במקום, וזאת כשימוש נילוה ולצורך תיפעול המקום</p> <p>ג. חדר אוכל ומטבח וזאת כשימוש נילוה ולטובת רווחת עובדי המקום ומבקרו.</p> <p>ד. בריכת שחיה טיפולית</p> <p>ה. כיתות לימוד</p> <p>ו. דיור לצוות מטפל</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מבנה המבואה המוצע יכלול 2 כניסות הן מאזור הכניסה הראשית והן מהחזית האחורית. מפלסי בניין המבואה יתואמו עם מפלסי הפיתוח הקיימים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. החניון הקיים בחלק המרכזי של המתחם אשר משמש כיום כחיון זמני יוחזר למצבו המקורי עם נטיעות חדשות.</p>
ב	<p>מקלטים</p> <p>מיגון יבוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף לעת מתן היתר בניה עבור כל מבנה שיבנה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט : חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה לשימור</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט לשימור הינם מבנים המיועדים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, קמרונות וקירות נושאים פנימיים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. כל עבודה שתאושר בבנין ההסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. הגדר/ השער/ האלמנטים המסומנים לשימור בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.</p> <p>6. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>7. לא תותר כל תוספת במבנה המרכזי המסומן במספר 1 בתשריט למעט ההתחברות המוצעת כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>8. תנאי לדיון בהיתר בניה יהיה תיאום נושא החיבור של המבנים המוצעים אל הבנין ההסטורי</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>המרכזי (בניין מס' 1) עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>9. במקומות בהם אגפי מבנה מאוחרים להריסה נמצאים בסמיכות למבנה לשימור יחויבו בפירוק זהיר וידני, על מנת לדאוג שהמבנה יישמר.</p> <p>10. חיזוק המבנה לשימור, ותוספות הבינוי ליד מבנה זה ייעשו תוך כדי שמירה על המבנה ההיסטורי, ובהתאם להנחיות השימור החלות עליו. במידה ויידרשו מרחבים מוגנים במבנים ההיסטוריים, ייעשו באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>11. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>12. חזיתות המבנים ההיסטוריים ישומרו במלואן כולל פרטים מקוריים.</p> <p>13. שיקום ושימור החזיתות המקוריות, ואלה שייחשפו במהלך פירוק התוספות המאוחרות, ייעשו בכלים וטכנולוגיה המקורית ובאמצעי ניקוי אבן עדינים ככל הניתן. ייאסר ניקוי אבן בהתזת חול.</p> <p>14. במידה ויתגלה במתחם בור מים הסטורי יחולו עליו הוראות השימור.</p> <p>15. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, ייפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>16. אין לפרק קירות פנים נושאים במבנה ההיסטורי.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום החופף את שטח הבינוי המוצע בהיתר הבניה וכתנאי להוצאת היתר בניה. ההריסה תבוצע ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>פירוק מבנים עם מרכיבי אסבסט ייעשה בהתאם להנחיות "הוועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בנייה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט במבנים" ובאישור מחלקת איכה"ס בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>פינוי פסולת אסבסט יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.</p>
ו	<p>סביבה ונוף</p> <p>סימון מהתשריט: חורשה לשימור</p> <p>בייעוד קרקע 'מבנים ומוסדות ציבור' מסומנת בתשריט חורשה לשימור -</p> <p>1. תכנית מפורטת בשטחים אלו תכלול הוראות לשימור החורשה ולתחזוקתה.</p> <p>2. החורשה תפותח באופן זהיר ורגיש.</p> <p>3. אל החורשה יובילו שבילים להולכי רגל כך שתהא החורשה נגישה לשוכני המוסד.</p> <p>4. במקומות בהם הופר השימור, יוחזר למצבו המקורי, כחורשה עם נטיעות חדשות.</p> <p>5. פיתוח שטח חדש ייעשה בשיטות בניה וחומרים מסורתיים.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הגגות יהיו שטוחים ומטופלים באבן או בגיבון כחזית חמישית ניצפית.</p> <p>כל מתקני התשתית (פילרים, מתקני אשפה, דודי שמש, קולטים וכד') יוסתרו בגוף המבנה, בנישות או ע"י מסתורים או בתת הקרקע</p> <p>הוראות לתכנון ועיצוב המסתורים יהיו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ח	קווי בנין 1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים 1. שטח פתוח. 2. חניה.
4.2.2	הוראות
א	חניה סימון מהתשריט: חניה 1. תוכן תכנית הפיתוח בהתאם לנדרש בחוק התו"ב ולאישור עיריית ירושלים. 2. התכנית תבטיח את השתלבות השטח המפותח בסביבתו הטבעית והבנויה מבחינת השימוש בצמחייה מקומית וטבעית. 3. מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 4. חומרי הריצוף באזור זה יהיו חומרים מחלחלים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים 1. שטח ציבורי פתוח בהתאם לחוק התו"ב. 2. מעברים, שבילים להולכי רגל, שטח גינון ופיתוח נוף סביביתי. 3. חניה.
4.3.2	הוראות
א	חניה 1. תוכן תכנית הפיתוח בהתאם לנדרש בחוק התו"ב ולאישור עיריית ירושלים. 2. התכנית תבטיח את השתלבות השטח המפותח בסביבתו הטבעית והבנויה מבחינת השימוש בצמחייה מקומית וטבעית. 3. מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 4. חומרי הריצוף באזור זה יהיו חומרים מחלחלים.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
ב	הנחיות מיוחדות הדרך המסומנת בסימון "הנחיות מיוחדות" הינה דרך נופית לשימור.

4.4	דרך מאושרת
	דרך זו לא תורחב ותישאר בתוואי הקיים למעט ההרחבות המוצעות המסומנות בתשריט כדרך מוצעת. כל שינוי בתוואי או תיחום הדרך, ייעשה בתיאום ובאישור מחלקת שימור.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	3 (1)	51	8257	1159	921	6177	16085	1	מבניים ומוסדות ציבור	מבניים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $15.49 + 663.20 =$ מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. בשטח המסומן בתשריט- " ירושלים, עין כרם" הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/ או לדרוש תכנית בניה חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>1. יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, סופגי מים וחדירים או מצופים בחומר חדיר ונקבובי (כגון חצץ וחלוקים). כאשר 10% מתוכם יהיו בחלק הדרום- מזרחי של התכנית.</p> <p>2. פתרונות הניקוז יהיו מבוססים על עקרונות של בנייה משמרת מים ויכללו בין היתר אמצעים להשעיית מי הנגר (לרבות בורות, אגני השהייה וכדומה).</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ב. לצורך שמירת עצים בוגרים, העתקתם או כריתתם, ינקטו פעולות על פי הנחיות פקיד היערות ותיקון 83 ג' לחוק התו"ב.</p>

6.4

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

- ג. הטיפול בעצים יעשה עפ"י המסומן בנספח העצים המנחה. כל שינוי במעמדם של העצים המופיעים בנספח יהיה מותנה באישור פקיד היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור פקיד היערות, הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקת העצים בתחום התכנית.
- ה. הוצאת רישיונות העתקה/ עקירה/ כריתה לעצים, כחוק.
- ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה תהא עפ"י מפרטים מונה הדפסה 42 תכנון זמין
- ז. תובטח בדיקת חיוניות העצים וחיבורם למערכת השקיה.
- ח. יינטעו עצים בוגרים כפיצוי נופי בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

6.5

סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטייה מהם, תיחשב כסטייה ניכרת.
2. מפלסי הפיתוח המצוינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הינם מחייבים, כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
3. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.1.2-ד, הינן מחייבות, כל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.
4. הוראות ההריסה כמפורט בסעיף 4.1.2-ה, הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.
5. שלביות הביצוע תיעשה ע"פ סעיף 7.1, כל סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת.
6. גובה הבינוי המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
7. מספר הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נושא חומרי הבניה, גדרות, עיצוב אדריכלי וכד' עם אדריכל העיר.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לתברואה בנושא פינוי האשפה תוך שימוש עד כמה שניתן באזורים המופרים ולא באזורים הטבעיים.
3. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת נספח תנועה, המציג אמצעי בטיחות להולכי רגל בדרך הגישה בזמן מעבר רכב במקביל אליהם, אשר יאושר על ידי אגף תושיה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום כל נושא התנועה והחניה עם אגף תושיה.
5. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
- א. תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון: דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
- ב. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.
6. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. בתוספת לבנין קיים תהיה האבן מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן כמו הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- ד. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.
- ה. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נושא הניקוז עם השרות ההידרולוגי של רשות המים. וזאת לשם הבטחת מניעת פגיעה בזרימת המים למעיין מרים בזמן ביצוע התכנית.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביטול בורות הספיגה, ככל שקיימים באתר, וחיבור למערכת הביוב המרכזית.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות שיסומנו לפירוק.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה שימור בפועל של המבנים ההסטוריים בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטי בניה, מסגרות ונגרות מקוריים. שימור המבנה יעשה ע,י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.
13. תנאי למתן יהיה בדיקת חיזוק לפי תמ"א 38. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים הסטוריים. ע"פ הדוח המפורט יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה, ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.

6.8

תשתיות

1. כללי
- א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.
- ב. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקנם בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד.
2. חשמל



תשתיות	6.8
<p>א. בתחום התכנית קיימות תשתיות של החשמל. יש לתאם את התוואי החדש עבור התשתיות בשלב הכנת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. לפני כל פעילות פיזית בשטח, תנאי למתן היתר בניה וחפירה יהא בתיאום ואישור בכתב מחברת החשמל, מחוז ירושלים.</p> <p>ג. מגישי הבקשה להיתר יתחייבו להעתיק על חשבונם את תשתיות ומתקני חברת החשמל בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי השטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיודמה), עפ"י שיקול הדעת המקצועי של חברת החשמל. העתקה תיעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במחלקה המסחרית של חח"י, מחוז ירושלים.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.9
<p>יותר אחסון זמני של עודפי עפר בתחום התכנית או באתרי אחסון זמניים, בהיקפים מצומצמים ולזמן קצוב שאינו עולה על מועד סיום הפרויקט.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.11
<p>ביצוע התכנית ייעשה בליווי של הידרוגיאולוג, על מנת למנוע פגיעה באזורי הזרימה התת קרקעית של מעיין מרים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע התכנית בשלבים.	<p>כל אחד מהמבנים המופיעים בנספח הבינוי יבנה בהינף אחד.</p> <p>ניתן לאפשר עבודות שימור המבנים ההסטוריים לפני הקמת המבנים החדשים בגבולות התכנית.</p>
2	תנאי להיתר בניה	<p>תנאי להיתר בניה בכל שלב יהיה הסרת המבנים המסומנים להריסה, בפיקוח אדריכל שימור, תוך כדי שימור המבנים במתחם, ושימור ערכי הנוף הייחודיים במקום.</p>
3	תנאי למתן טופס אכלוס	<p>תנאי למתן טופס אכלוס יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה.