

6

1-2647

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7691

שינוי 12/2000 - לתכנית מס' במ/ 3458 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7691, שינוי 12/2000 - לתכנית מס' במ/ 3458 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1 גיליון מס' 1) גיליון אחד של חתכים וחזיתות (להלן: נספח מס' 1 גיליון מס' 2) וגיליון אחד של נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 12.46 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינא. גוש 30607, חלקות 106, 12. שטח בין קואורדינטות אורך 221650-221825 לבין קואורדינטות רוחב 638725-638625 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת ייעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד, שטח למוסד, שטח לדרך ושביל ציבורי להולכי רגל.
  - ג. קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 וקביעת בינוי להרחבת המוסד הקיים בשטח מגרש חדש מס' 3.
  - ד. קביעת קווי בניין מרביים לבניה המוצעת.
  - ה. קביעת מס' הקומות המרבי בשטח התכנית ל- 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
  - ו. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש

חדש מס' 1 ל- 5600 מ"ר ובשטח מגרש חדש מס' 2 ל- 4100 מ"ר ובשטח מגרש חדש מס' 3 ל- 7000 מ"ר.

- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/3458 אי' וההוראות שבתכנית מס' 7691 זו.

**7. כפיפות לתכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפת מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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.

**8. הוראות התכנית:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3458 אי' לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

**9. אזור מגורים מיוחד:**

- א. בשטח מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת בנין מגורים אחד בן 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 44 יח"ד.
- בשטח מגרש חדש מס' 2 תותר הקמת בנין מגורים אחד בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם יצירת 26 יח"ד.
- הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית. יש לציין כי הנספח הוא מנחה למעט קווי הבניין, תכסית, היקפי בניה, מספר קומות וגובה הבניה.
- ב. השימושים המותרים בשטח:
  - במגרש מס' 1 – מגורים.
  - במגרש מס' 2 – קומת מסחר אחת ו-4 קומות מגורים מעליה.

ג. שטחי הבניה המירביים במגרשים מס' 1 ו- 2 מפורטים בטבלה להלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		מגרש מס' 1
	סה"כ	למגורים	סה"כ	למגורים	
5300	600	600	4700	4700	במפלס 0.00 ומעליו
300	300	300		—	מתחת למפלס 0.00
5600	900	900	4700	4700	סה"כ

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			מגרש מס' 2
	סה"כ	למגורים	למסחר	סה"כ	למגורים	למסחר	
3840	570	500	70	3270	2700	570	במפלס 0.00 ומעליו
260	260	260			—	—	מתחת למפלס 0.00 ומעליו
4100	830	760	70	3270	2700	570	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, למעט השטח לחניה תת קרקעית.

מס' קומות החניה ושטחן יקבע בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח ולעת מתן היתר בניה.

- ד. מס' הקומות המרבי במגרש מס' 1 לא יעלה על 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.  
 מס' הקומות המרבי במגרש מס' 2 לא יעלה על 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.  
 ה. גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.  
 ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.  
 ז. מס' הדירות המירבי במגרש מס' 1 לא יעלה על 44 יח"ד ומס' הדירות המרבי במגרש מס' 2 לא יעלה על 26 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
 ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם חברת בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.

4. תאום עם אגף "תושיה" בנושאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון

הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות בתכנית שהם דרך רמאללה החדשה, כביש מס' 26, כביש מס' 27 וחזית דרך רמאללה הישנה לאישור "תושיה" ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו.

התכנון הנ"ל יכלול תכנון הסדרי תנועה, תכנון שלבי ביצוע ותאום תשתיות. מפלסי הצמתים בדרך רמאללה החדשה יתואמו מראש עם מחלקת הדרכים.

ב. עבודות הסלילה והפיתוח של הכבישים יבוצעו ע"י מגישי התכנית עפ"י התנאים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת הגשת הבקשה להיתר בניה ראשון במתחם.

ג. תנאי למתן טופס 4 במגרש

מס' 1 הוא ביצוע כביש מס' 27 בשלמותו.

5. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים: תנאי למתן טופס 4 יהא:

א. פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י העירייה ותשלום אגרה כנדרש.

ב. על מגישי התכנית לרבד מחדש באספלט את קטעי הכביש והמדרכות הגובלים בתכנית ממערב דרך רמאללה החדשה וממזרח דרך רמאללה הישנה.

ג. במדרכות יש לנטוע עצים בוגרים בקוטר 3.5. סוג העץ יקבע באישור ותיאום עם מחלקת הגנות. העצים ילוו במערכת השקיה תת קרקעית וממוחשבת.

6. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.

7. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.

8. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור

המבנה למערכת הביוב העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור מערכת הביוב הביתית לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק. במידה ובשטח המיועד לבניה עוברים קווי ביוב/ניקוז, יהיה צורך להעתיק את הקווים האלה לתוואי שמחוץ לשטח הבניה. היזם יגיש תכנית הטיה של הקווים לאישור מוקדם של מחלקת הביוב.

9. תאום עם רשות העתיקות.

10. תאום עם שירות כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:

א. ציוד החניונים באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושג'טי הכוונה למילוט.

ג. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניונים יבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.

ד. לבניינים בתכנית יוכשרו דרכי גישה ורחבות מילוט לפי הפירוט הבא: 8 רחבות עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

ה. התכנית בשלב הגשתה להיתר בניה תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בצרוף נספחי בטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ותאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב, בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז'.

ו. התכנית תתואם עם אגף הגיחון לנושא הידרנטים ומאגר מים לספרינקלרים.

10. שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3458 אי לגבי שטח למוסד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. השימושים המותרים בשטח הם:

מוסד חינוכי לעיוורים, הכולל בית ספר, גני ילדים, פנימייה, מגורים לסגל ומרכז כנסים.

ב. תותר בניית מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית עבור הרחבת המוסד הקיים. הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית. יש לציין כי הנספח

הוא מנחה למעט קווי הבניין, תכנית, היקפי בניה, מספר קומות וגובה הבניה.  
ג. שטחי הבניה המרביים הם כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	חדש	קיים	סה"כ	חדש	קיים	
6600	900	400	500	5700	3500	2200	מעל מפלס 0.00
400	400	400	—	—	—	—	מתחת מפלס 0.00
7000	1300	800	500	5700	3500	2200	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, למעט השטח לחניה תת קרקעית. מסי קומות החניה ושטח יקבעו בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח לעת מתן היתר בניה.

ד. מסי קומות מרבי יהא 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ז. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

התנאים למתן היתר בניה כוללים את התנאים המופיעים בסעיף 9 ח' לעיל ובנוסף התנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח

מגרש חדש מסי 3 הוא הגשת תכנון מפורט לשתי כיתות גן ילדים בהתאם לנספח הבינוי לאישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יהא בכפוף למתכונת הבינוי הנהוגה בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים. הקמת גן הילדים כאמור תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, בתאום ובפיקוח עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין של המוסד יהא השלמת הקמת גן הילדים להנחת דעת עיריית ירושלים והעברת גן הילדים לשימוש ולהפעלה ע"י עיריית ירושלים.

11. הוראות כלליות  
לפרטי בנין וגדרות:

- א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות.
- ב. הבניה באבן נסורה (חלקה) ללא סיתות אסורה.
- ג. קירות תמך, גדרות וכדי יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מלבנית ובנויה בשורות אופקיות.
- ד. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות הבניינים.
- ה. יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית כגון מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי דודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב.
- ו. כל כיתול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- ז. כל הגגות יהיו גגות שטוחים מצופים יריעות ביטומניות או מרוצפים.
- ח. הבניה תהיה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
- ט. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

12. זרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של זרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא שביל ציבורי להולכי רגל ויותר בו מעבר לרכב חרום.

13. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. מס' קומות החניה ושטחן יקבע בהתאם לדרישות תקן החניה לבניין שיוקם בשטח לעת מתן היתר בניה.

החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

14. חזית מסחרית:

המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. מבנים להריסה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. הפקעה:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

17. ביצוע התכנית:

א. 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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

18. חלוקה חדשה:

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

20. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).



ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

לא תותר הקמת תחנת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

21. תחנת שנאים:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

22. היטל השבחה:

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 בית 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 התכנית 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.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

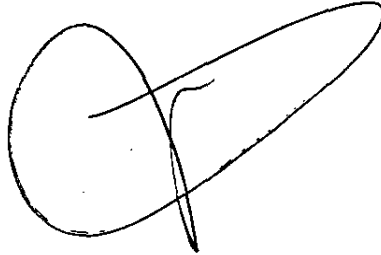
חתימת בעלי הקרקע:

Jerusalem and the east mission  
trust company and bible land  
בית חנינא, ירושלים  
טל. 5833841-02

חתימת מגישי התכנית:

Bible land society  
בית חנינא, ירושלים  
טל. 5833841-02

מיופה כח:



עו"ד מאזן קופטי  
רח' הפרחים 18  
ירושלים 91204  
טל. 6276668-02

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים  
יד חרוצים 4, נושלים 3420  
טל. 6731862-02 פקס 4738570

תאריך: 1.1.02  
2400.1

(תאריך עדכון אחרון: 28.7.02)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4691  
הועדה המחוזית החליטה בשם ועדה המחוזית  
בישיבה מס' 3656 תאריך 25.8.03  
סמנכ"ל זמני  
ח"ר הו"ד