

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' 5043
(תכנית מתאר מקומית)

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5043 – (להלן: התכנית).
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט
הערוך בקנ"מ של 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך
בקנ"מ 1:500 וקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 24 דונט.

ירושלים, שכונת באב-א-זהרה, דרך שכס מס' 6 גוש 30055 חלקה 111,
השטח בין קואורדינטות אורך: 171:950 - 171:775;
לבין קואורדינטות רוחב: 132:550 - 132:325.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

א. קביעת יעודים לשטח למוסד, לשטח עם זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב ולשטחי
חניה.

ב. קביעת השימושים המותרים במתחם, כמפורט להלן: כנסיה ואטריום, מנזר, מגורי
סגל סטודנטים, ספרייה ומכון מחקר וכל השימושים הפנימיים הנלווים אליהם,
בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת הוראות לשימור מבנים קיימים וגדרות המתחם.

ד. קביעת הוראות בגין שימור עצים, העתקת עצים ועקירתם.

ה. קביעת בינוי לתוספות בניה למבנים קיימים ולמבנים נוספים, בהתאם לנספח הבינוי.

ו. קביעת הוראות בינוי לרבות: קווי בנין מירביים, מס' קומות מירבי, גובה מירבי,
חומקי בניה ותנאים למתן היתר בניה.

ז. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 15,600 מ"ר, מתוכם 12,000 מ"ר
מהווים שטחים עיקריים.

ח. הסדרת מערך התנועה, חניה ושרות במתחם.

ט. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:

3. גבולות התכנית:

4. שטח התכנית:

5. מקום התכנית:

6. מטרות התכנית:

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן:
תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס'
5043 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

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

- א. על שטח זה קיים מנזר ומכון אוניברסיטאי של המסדר הדומיניקני.
- ב. בחלקה מס' 111 יותרו השימושים ותוספות הבניה כמפורט להלן:

- (1) בנין המוזיאון המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 במספר 1 ישמש כבית הארחה, וחלק מהמוזיאון הקיים היום בבנין מס' 1 יועבר לבנין מס' 8 כמסומן תשריט ובנספח מס' 1.
 - (2) תותר בניית אגף חדש לבנין הספרייה הקיימת בבנין המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 במספר 6 ובניית בנין חדש המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 במספר 8.
 - (3) בנין השרות המסומן בתשריט במספר 7 ייהרס ובמקומו יוקם בנין חדש המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 במספר 9.
 - (4) ייבנה מכון מחקר חדש בבנין חדש המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 במספר 11.
- ג. הבינוי יהיה כהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום בהתאם לנספח מס' 1.
- ד. השימושים המותרים יהיו כדלקמן: ספרייה, מגורים, מכון מחקר, משרדים, מוזיאון, אודיטוריום, חדרי סמינרים, חדרי אורחים, כנסיה, אטריום - הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ה. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט להלן:

*3 שטחי בניה מירביים לתוספות הבניה				*1 *2 שטחים קיימים	
סה"כ שטחים (כולל (במ"ר)	סה"כ שטחים חדשים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)	סה"כ שטחים	שטחים במ"ר
7,995	5,525	1,730	3,795	2,470	מתחת למפלס 0.00
17,320	10,005	1,810	8,195	7,315	מעל מפלס 0.00
25,315	15,530	3,540	11,990	9,785	סה"כ במ"ר

הערות לטבלה:

*1 השטחים הקיימים מתיחסים לשטחים עקריים ומשניים המיועדים לשימור כמצויין בתשריט. שטחים אלו אינם כוללים שטחי מבני שרות המיועדים להריסה (כ-300מ"ר).

*2 השטחים הקיימים מחושבים כשטחי ברוטו בתחום המבנה כמצויין בתשריט.

*3 על פי טבלת שטחים בנספח, יותר קיזוז בשטחים בין המבנים המיועדים לבניה במסגרת הוראות הבניה (קווי בנין וגבהים), ובתנאי ששטחי הבניה המירביים לא יחרגו משטחי הבניה המירביים בטבלה לעיל.

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים הקיימים והמוצעים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) וזשנ"ב - 1992.

1. גובה הבניינים יהיה כמפורט בנספח מס' 1. תותר גמישות מירבית בגובה הבניינים של כ - 1.5 מ' מהגובה המותר עפ"י נספח מס' 1.
2. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג סיתות, גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים בשטח.
יותר שילוב של זכוכית, אלומיניום, לבני זכוכית וחומרים אחרים, כמצוין בניספח מס' 1, כל עוד לא יפגם אופיו הארכיטקטוני היחודי של המיתחם, וזאת לשיקול דעתו של מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. בכל מקרה הבניה באבן נסורה ותלקה (ללא סיתות) אסורה.
3. מבנים קיימים ישומרו ולא תותרנה תוספות בניה אלא כמצוין בנספח מס. 1. גדרות המתחום ישומרו ובמקרה הצורך ישוקמו עפ"י אופיים המקורי.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות מספר הקומות, ממגבלות שטחי הבניה וממגבלות קווי הבנין.
י. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תאום עם המחלקות להסדרי תנועה ודרכים בין השאר בנושאים הבאים:
 - א) תכנון מפורט של מערך החניות ל- 30 מקומות חניה - לחניה פרטית, לחניה תפעולית, כניסה לרכב תפעולי וזכות מעבר תת-קרקעי לרכב בחלק הצפוני של חלקה מס' 111 כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו, בתאום ואישור מחלקות הדרכים והסדרי התנועה.
 - ב) ביצוע הפיתות, דרכי הגישה והתנועה במתחם וביצוע החניות, יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבוננו, למעט המעבר התת-קרקעי לרכב בחלקו הצפוני של המגרש, שיבוצע ע"י וע"ח בעלי הזכויות בחלקה 102, בתאום ואישור מחלקות הדרכים והסדרי התנועה.

- (ג) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המיתחם יהא הכשרת 30 מקומות החניה האמורים לעיל ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, בתיאום ואישור המחלקה להסדרי תנועה.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה נוסף בשטח המיתחם יהא בדיקת מיכסת מקומות החניה הדרושים במיתחם, בהתאם לתוספות הבניה המבוקשות לעת מתן היתר הבניה, בתאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
- (ה) לא ינתן טופס 4 קודם ביצוע כל האמור לעיל ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לשביעות רצונם של מחלקות הדרכים והסדרי התנועה (ראה הוראות סעיף 10 להלן).
2. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושא מערכות חימום וקירור במתחם. מערכות הקירור והחימום יופעלו באמצעות חשמל או גז בלבד.
3. תאום עם אגף התברואה בנושא פינוי האשפה מן המתחם.
4. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון לכל המוסד.
5. תאום עם חברת החשמל בנושא תחנות שנאים למוסד. ראה הוראות סעיף 12 להלן.
6. תאום עם אגף העתיקות, בין השאר בנושאים הבאים:
- (א) מיתחם התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז. תנאי לכל עבודת הפירה או פיתוח במקום יהא ביצוע חפירות הצלה מקדימות, כמתחייב מתוק העתיקות תשל"ח 1978.
- (ב) אפשרויות הבינוי והפיתוח בשטח יקבעו בהתאם לתוצאות החפירות הארכיאולוגיות האמורות לעיל.
7. תאום עם אגף המים בנושא בנית בריכת איגום לצריכה של יממה וכן תאום של מתכנן האינסטלציה עם אגף המים בנושא מיקום חיבור הפרוייקט לרשת המים.
8. תאום עם שרותי כבאות והצלה בין השאר בנושאים הבאים:
- (א) התקנת מערכות לגילוי אש בכל הבנינים לרבות הספרייה.
- (ב) רוחב פתחי היציאה, המעברים וחדרי המזדגות באולם ההרצאות לא יפחת מ- 1.65 מ' לפי תקנות התקהלות ציבורית.
- (ג) שאר הדרישות לרבות דרכי מילוט, אורך פרודדורים, פתחי עשן וציוד כיבוי ינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

9. תאום עם מחלקת הגננות בין השאר בנושאים הבאים:

- (א) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם שיכלול את הנושאים הבאים:
1. נטיעת עצים בוגרים בקוטר 3.5 אינץ' לאורך המדרכה של דרך שכס.
 2. פריסת מערכת השקיה.
 3. פרוט ואשור עצים לעקירה, לשימור, להעתקה ונטיעות חדשות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתאום עם מחלקת הגננות שבעירית ירושלים. הטיפול בשטח יעשה תוך שמירה על האופי הגנני - נופי של המתחם.
- (ב) הסדרת טימטת קונרד שיק כולל נטיעות עצים (במידה וניתן) ותאורת הרחוב, בתאום עם מחלקת הגננות ומחלקת התאורה שבעירית ירושלים.
- (ג) ביצוע האמור לעיל בסעיפים 9 א ו- ב יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום, אישור ופיקוח מחלקת הגננות. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצוננו של היועץ המשפטי לעיריה.
10. תאום תוכניות הפיתוח עם הועדה לשימור אתרים שבעירית ירושלים.
11. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- יא. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק נמר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- יב. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור עבור מעבר תת-קרקעי לכלי רכב בחלק הצפוני של חלקה 111 שבגוש 30055 ללא מגבלות בזמן ובשטח.
- להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר בניה ראשון בשטח חלקה מס' 111 הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת הנאה על חשבונם בהתאם להוראות העיריה. ביצוע המעבר יהיה ע"י בעלי הנכסים שבחלקה 102 שבגוש 30055 ועל חשבונם, בתנאים הבאים:
1. תנאים להקמת המעבר יוגדרו בתוכנית מפורטת שתוגש לביצוע החניות בחלקה 102 באישור מחלקות התנועה, חניה והמחלקה לאיכות הסביבה שבעירית ירושלים כך שלא יגרמו שום מפגעים סביבתיים בחלקה 111.
 2. תנאי למתן היתר לביצוע המעבר התת-קרקעי הגשת תוכנית ביצוע לנ"ל לאישורם של בעלי חלקה 111.
- ביצוע המעבר יהיה כפוף להסכם שיחתם בין בעלי חלקה 102 לבעלי חלקה 111.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים ולתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ד. ראה הוראות סעיף 1.9.1 לעיל.

11. בנין, גדר,

מדרגות להריסה:

הגדר, הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל השבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. תחנת שנאים:

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

13. היטל השבחה:

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. 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.

בעלי הזכות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודת 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 על ידי מהנדס העיר.

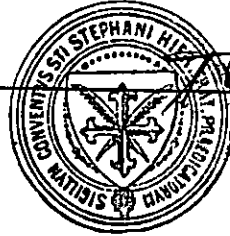
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודת התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין אם קרקעי ובין אם תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין 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:

CONVENT DE SAINT-ETENNE DE JERUSALEM

דרך שכם 6 ת.ד. 19053 ירושלים 91190

טל. 02-6264469 פקס. 02-6282567



[Handwritten signature]

חתימת מגישי התוכנית:

CONVENT DE SAINT-ETENNE DE JERUSALEM

דרך שכם 6 ת.ד. 19053 ירושלים 91190

טל. 02-6264469 פקס. 02-6282567



[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:

מ. מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

וושינגטון 21 ירושלים 94187

משה מרגלית
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' וושינגטון 21 ירושלים 94187
טל. 02-6250045 פקס. 02-6250346

טל. 6250045 פקס. 6250346

תאריך: 19/11/1998

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5043
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15198 ביום 20/4/98
סמנכ"ל תכנון _____
יו"ר הוועדה _____