



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מחוז ירושלים
תכנית מס' 2209 ב'
שינוי 1/96 לתוכנית מס' 2209 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 2209 ב', שינוי 1/96 לתכנית מס' 2209 א' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1), גליון אחד של נספח הסדרי תנועה בשד' הרצל בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2) וגליון אחד של נספח פתוח שטח-מנחה בלבד בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 3). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ- 15.6 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית הכרם, רח' מעגל בית המדרש, השטח הידוע כשטח "המכללה לחינוך ע"ש דוד ילין". גוש 30150 חלקות 9, 10, 11. מגרשים מס' 2,1 ו-3 שעפ"י תכנית מס' 2209 א'. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למתקן הנדסי.
- קביעת בניי להקמת בנין חדש בחלקו הצפון מערבי של המתחם הידוע כ"מכללה לחינוך ע"ש דוד ילין" בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת השימושים המותרים בשטח הבנין כאמור לחדרי לימוד, אולם כנסים, קפיטריה, מעבדות, משרדים וחניה תת קרקעית.
- קביעת מס' הקומות המירבי לבנין כאמור, ל- 5 קומות עיליות, 2 קומות תת קרקעיות ו- 3 קומות חניה תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבניה המירביים לבנין החדש ל- 16,280 מ"ר, מתוכם 8,680 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו- 7,600 מ"ר שטחים המהווים חלקי שרות.
- קביעת קוי בנין מירביים לבנין החדש לרבות קוי בנין תת קרקעיים אפס.
- קביעת הוראות בניי ופיתוח בשטח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2209 א' וההוראות שבתכנית מס' 2209 ב' זו.

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 המפורטת 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 הוראות תכנית מס' 2209 א' לגבי שטח למוסד וכן ההוראות הבאות:

- א. בנין "המכללה לחינוך ע"ש דוד ילין" הינו בנין לשימור וחלות עליו ההוראות שבתכנית מס' 2097 וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2209 א' וההוראות שלהלן.
- ב. תותר תוספת בנין חדש בחלקו הצפון מערבי של המתחם הידוע כ"מכללה לחינוך ע"ש דוד ילין" לשם הרחבת המדרשה כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ג. השימושים המותרים בבנין החדש הם חדרי לימוד, מעבדות, אולם כנסים, קפיטריה, משרדים וחניה תת קרקעית, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- ד. קוי הבנין המירביים לתוספת הבנין כאמור הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה מעל מפלס הקרקע ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה מתחת לפני הקרקע.
- ה. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבנין יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שרות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
9,800	6,800	3,000	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
6,480	800	5,680	שטחים מעל למפלס ה-0.00
16,280	7,600	8,680	סה"כ

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

- ו. מס' הקומות המירבי של הבנין החדש יהא 5 קומות עיליות, 2 קומות תת קרקעיות ו- 3 קומות חניה תת קרקעית. על הגג תותר בניית שטחים מקורים למתקנים טכניים כחדרי מכונות מעלית, מאגרי מים, ציוד למערכות מיזוג אויר וכו'. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ז. תותר סטייה של +0.5 מ' בגובה הבניה המירבי לעת מתן היתר הבניה. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, (ללא סיתות), אסורה.
- ח. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות מס' הקומות המירבי, ממגבלת קוי הבנין המירביים, ממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת גובה הבניה המירבי (בכפוף לאמור בסעיף קטן ו. לעיל).
- ט. תנאים למתן היתר בניה:
 - 1. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב של עיריית ירושלים בדבר הסטת קוי ביוב קיימים מעבר לתחום הבניה המוצעת, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ופיקוח מחלקת הביוב.
 - מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 - לא תותר קבירת תאי ביקורת מתחת לריצפת מבנים.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הכניסה/היציאה מהחניון התת קרקעי ואת מערך החניה בתוכו לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעירית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הגי"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט נטיעות, גינון, ריצוף, ריהוט גן, מערכת השקיה, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים להעתקה וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ביצוע הפיתוח בפועל, לרבות : נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכת השקייה במדרכה הציבורית הגובלת במתחם בשד' הרצל, העתקת עצי חרוב, זית ויער אציל הקיימים בשטח למקומות חלופיים בתוך המתחם ושתילתם מחדש באופן שתובטח קליטתם, וכן ביצוע האמור בסעיפים י' ו- יא' להלן, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
- לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים :
- תכנון ובצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות החניה.
 - ציוד החניונים במערכות גילוי כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - הוראות להפעלת ואחזקת החניון.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט בקומות החניה, חדרי מדרגות, פירי מעלית, פתחים המקשרים בין קומות החניונים דרכי גישה ורחבות מילוט, פרוזדורים וכדומה בהתאם לתקנות ולנוהלים.
 - תכנון וביצוע שילוט לבנין.
 - תכנון מערכות האנרגיה של הבנין.
 - התקנת מערכות גילוי אש בבנין כולו.
 - קביעת תכנית בטיחותית.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת המים בדבר התחברות הבנין למערכת המים העירונית.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מנהלת החינוך של עיריית ירושלים וקבלת אישורה לאופן ביצוע הבניה שיבטיח המשך פעילות תקין של בית הספר היסודי הקיים בשטח, בעת הבניה ולאחריה, שיבטיח כי ביצוע החפירות והיסודות יתבצעו בחודשי חופשת הקיץ ושיסדיר נושאי בטחון ובטיחות התלמידים במקום.
9. ראה סעיף 13 ד'.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס קונטרוקציה לכך שהבנוי המוצע לא יגרום נזקים כלשהם ליסודות ו/או למבנה הקיים בחלקה 103 - שדרות הרצל 93.
- במידה ויקבע צורך בטיפול קונסטרוקטיבי, הוא יעשה ע"י וע"ח מגישי התכנית.

- י. תנאים למתן טופס 4 ו/או אכלוס הבניין :
1. תנאי למתן טופס 4 ו/או אכלוס הבניין הנו נקוי חזיתות הבניין המקורי הקיים.
 2. תנאי למתן טופס 4 ו/או אכלוס הבניין הנו שיקום וטיפול בגן הבוטני הקיים בתאום ועל פי הנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.
 3. תנאי למתן טופס 4 ו/או אכלוס הבניין יהא פנוי המבנים היבילים משטח התכנית.
- יא. מודגש בזאת כי המעבר בין הכניסה הראשית של מכללת דוד ילין לבין הבניין החדש המוצע בתכנית זו, יהא במנותק מבית הספר היסודי הקיים בבניין הקיים ולא יפגע בפעילותו של בית הספר כאמור.
- יב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת הבניין החדש יובטח רצף וקשר בין רחבת הכניסה לבניין החדש ובין הבניין המיועד לשימור הקיים בשטח באופן שהמסדרון הראשי של המכללה הקיימת יוארך ישירות אל רחבת הכניסה לבניין החדש, במקביל לחצר הפנימית הקיימת בבניין הקיים, כמפורט בנספח מס' 1.
- יג. שלביות הביצוע :
1. בשלב ראשון ייחרס המבנה הטרומי המסומן כ"מבנה A" ויבנה חלק הבניין המותחם בנספח מס' 1 בצבע כחול.
 2. בשלב שני ייחרס הבניין הקיים המסומן כבניין B.
 3. בשלב שלישי תבנה יתרת הבניין.
 4. תפקוד החניון בשלב א' לא יפגע בעת בניית שלב ב'.
- יד. חל איסור על קיום אירועים ומופעים בשעות הערב, להוציא ארועים הקשורים לתכנית הלימודים ולהפעלה השוטפת של המכללה.
10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2209 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2209 ב' זו, ממשיכות לחול.
11. שטח למתקן הנדסי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול הינם שטחים המיועדים לחדרי שנאים. בשטחים אלה תותר הקמת חדרי שנאים בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. עץ לשימור/להעתקה: א. העצים המסומנים בתשריט בקו אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם וכל פגיעה בהם.
ב. העצים המסומנים בתשריט בקו צהוב הם עצים להעתקה. לפני התחלת עבודות הבניה יועברו למקום אחר בגן הבוטני.
13. חניה פרטית: א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ג. דרישות החניה לבנין שיוקם בשטח התכנית הן כדלקמן :
לכל 5 סטודנטים או לכל 50 מ"ר שטח עיקרי (הגדול מביניהם) - מקום חניה אחד לרכב פרטי.
ד. הכניסה לחניה תהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 2.
לעת ביצוע מסלולי הרכבת הקלה יהיה הפתרון התחבורתי מתואם עם מתכנני הרכבת הקלה לחציית המסילה במקום.
במידה והדבר לא יתאפשר, היזם יתחייב לסגור את הכניסה לחניון וכן לאי דרישת פיצויים.
תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת התחייבות משפטית לנושא זה לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לרכבת הקלה.
ה. במידה ויוחלט על סגירת החניון, שמושו החדש של החניון יקבע בהפקדת תכנית חדשה.

14. בנין וגדר להריסה:
הבנין והגדרות המותחמים בקו צהוב מרוסק בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כמפורט בסעיף שלביות הביצוע, 9 יג' שלהלן.
15. דרכים:
א. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת/מאושרת.
ב. הכניסה והיציאה מהחניה התת קרקעית יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 2.
16. 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.
17. ביצוע התכנית:
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות תכנית מס' 2209 א'.
18. תחנת שנאים:
א) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
ב) ראה סעיף 11 לעיל.
19. אנטנות טלויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים 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.
21. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה 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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:
העמותה למען המכללה לחינוך ע"ש דוד ילין
מעגל בית המדרש
ירושלים 91035 סל 6513111 בית הכרם



חתימת המתכנן:
דורית ודורון הוק אדריכלים
הכפיר 53, ירושלים 96944
טל. 6793399 ת.ז. 51560282

דורית ודורון הוק - אדריכלים
רח' הכפיר 53, סלחן, ירושלים מיקוד 96944
סל - 6793399-02 פקסי 6795292

תאריך: 01.06.1999

