

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 1598/ב'

שינוי מס' 7/86 לתכנית י.ע.מ.9 (לעיר העתיקה וסביבתה)  
שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1598  
שינוי מס' 1/86 לתכנית מפורטת מס' 3389 (שינוי תכנית  
מתאר מקומית)

1. שם התכנית וסיווגה:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1598/ב' (שינוי תכנית מתאר מקומית) שינוי מס' 7/86 לתכנית י.ע.מ.9 (לעיר העתיקה וסביבתה) שינוי מס' 1/86 לתכנית מס' 1598, שינוי מס' 1/86 לתכנית מפורטת מס' 3389 (שינוי תכנית מתאר מקומית). כמו כן, כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וכן נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 100:1/250 (להלן: נספח א'). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
6.8 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, דרך חברון מול הסינמטק, גוש 30017 - חלקה 1 וחלק מחלקה 13, גוש 30029 - חלק מחלקה 2, - חלק מחלקה 13, - חלק מחלקה 16, - חלק מחלקה 19, - חלק מחלקה 20.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט דבוקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
לשנות את תכניות המתאר החלות על השטח בדברים הבאים:  
(א) שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ושטח לבנין ציבורי לשטח למוסד - המרכז העולמי של בני-ברית (להלן: המוסד).  
(ב) שינוי מיעוד לדרך ע"י ביטול דרכים קיימות ומשטח לבנין ציבורי ומשטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח מיוחד.  
(ג) הרחבת דרכים קיימות.  
(ד) קביעת בינוי והוראות בינוי ופיתוח כמתאם לנספח הבינוי.

(ה) שינוי לנספח פיתוח ובינוי לתכנית גשר הסינמטק מס' 3389 בקשר לפיתוח בציוד המערבי בהתאמה לתכנית זו.

(ו) קביעת הוראות לפתרון החניה הדרושה למוסד בתחום תכנית זו ומחוצה לה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן עד כדי אי סתירה עם האמור בהוראות תכנית זו.

7. כפיפות לתכנית:

8. שטח למוסד:

(א) השטח הצבוע בחשריט בצבע כתום מותחם בחום כהה יהווה שטח למוסד - המרכז העולמי של בני-ברית.

(ב) הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי. ואולם באישור הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית ניתן להחיר שינויים בפרטים ארכיטקטוניים בחנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת גובה הבנין שעפ"י התכנית.

(ג) לעת מחן היתר בניה תחאפשר, באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית הקמת מבנה תת-קרקעי מיועד לתחנת טרנספורמציה בקו אפס (עם פתח) כשהוא משולב בקיר התומך לדרך חברון.

(ד) אופי הבניה של המוסד יהיה בפרטי אבן מסורתיים ושיטת הבניה תהיה מותאמת ומשולבת בבניה המסורתית בקנה מידה ובצורה של הבנינים הקיימים והמיועדים לשימור, שבסמיכות לאתר המוסד.

(ה) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית יוכלו לאשר שימוש חלקי בקרוי נחושת במקומות המסומנים בנספח א'.

(ו) שטח הבניה עבור המוסד יהיה:

(1) עד 4250 מ"ר ברוטו לשטחים שימושיים.

(2) עד 1250 מ"ר ברוטו לשטחים למקלט (יכול להיות דו-תכליתי ובחנאי שחיפזר בעיה: החניה בהתאם לתקן). לחדרי מכונות, חדרי חשמל ולחניה תת-קרקעית.

(ז) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותחת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתנת אסורה.

(1) פינות בנין מאבני פינה כאשר הצלע הקצרה לא תפחת מ-15 ס"מ ואורך הצלע הארוכה לא יפחת מכפל הצלע הקצרה.

(2) הפתחים ייבנו מאבני משקוף ומזוזה בעומק של 15 ס"מ לפחות.

(3) אבן הקופינג תהיה באבן בעובי של 10 ס"מ לפחות בחלק החשוף בחזית החיצונית.

(ח) הועדה המקומית תהא מוסמכת לדרוש כתנאי למתן היתר בניה המצאת בטוחות מאת מגיש התכנית להבטחת השלמת בניית המבנה תוך 36 חודשים מקבלת היתר הבניה. להבטחת ביצוע האמור בסעיף זה תינתן התחייבות ע"י מגיש התכנית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה.

9. שטח ציבורי פתוח מיוחד: השטח המקווקו ברשת קוים אלכסוניים והצבוע בצבע ירוק ישמש לפיתוח גנני עם שילוב חניה בתוכו כדלקמן:

- (1) השטח ירוצף כולו בחומר שאיננו אספלט. חומר הריצוף ופרטי עיצובו ייקבעו לעת התרת הבניה.
- (2) בשטח ישולבו חניות ציבוריות לאוטובוסים וחניה לרכב פרטי מסומנים בסימון יציב משולב בריצוף וכן תימרור מתאים.
- (3) בשטח ייקבע מסלול נסיעה חופשי הן לדרך השירות הקיימת לימין משה והן לכניסה לחניון בנין 3389 המוסד שבחכנית זו.
- (4) בשטח ייקבע מסלול חופשי למעבר הולכי רגל לימין משה, לבנין הציבורי הנייל ולגשר הסינמטק המאושר על פי חכנית 3389.
- (5) בפיתוח השטח ישולבו גינות, גינות, השקיה, תאורת רחוב, ריהוט גן וכיו"ב וכן טיפול נאות סביב אנדרטת השלום אף אם תועתק ממקומה.
- (6) בפיתוח השטח ייחן לשלב מבנה תת-קרקעי לתחנת טרנספורמציה עם פתח משולב בקיר הפונה לדרך חברון.

10. דרכים: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח דרכים ציבוריות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים להרחבת דרכים.

(ג) השטחים הצבועים בצבע ירוק כהה מיועדים לטובת אדום ירוק וכן לביטול דרכים קיימות או מאושרות ויצעוד השטח יבנה כמסומן בתשריט.

11. עתיקות: שני התכנית הוא שטח עתיקות ותנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום ואישור אגף העתיקות.

12. חניה ודרכים: החניה לבנין המוסד שבחלקה מסי 1 בתכנית תבוצע כדלקמן:

(א) 15 חניות למכוניות פרטיות יבוצעו בחניה תת-קרקעית במבנה.

- (ב) 15 חניות (שבחלקן ישמשו גם לשימוש חניה אוטובוס לעת הצורך) יכללו בשטח הציבורי הפתוח המיוחד שיתוכנן יפותח ויבוצע במלואו עפ"י היחיד בניה בד בבד עם גמר הבנין ולפני אכלוסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו.
- (ג) יתרת החניות החסרה תוקצה במקומות חניה שנבנו ע"י עיריית ירושלים במסגרת חניון הסינמטק עפ"י הסדרים שייקבעו בין מגיש התכנית ועיריית ירושלים.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
13. הפקעה:
14. ביצוע התכנית:
- מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו תכנית מדידה לצרכי רישום וזו תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי הקרקע של תכנית זו ועל חשבונם.
15. חלוקה חדשה:
- (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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, שיירשמו ע"ש הבעלים המקוריים.
- (ג) החלוקה תהיה בשטח התחום בתשריט בקו כחול מקוטע בלבד.
16. טרנספורמציה:
- לא תותר רשת עילית לחשמל בתחום תכנית זו וכן לא תותר תחנת טרנספורמציה עילית בתחום התכנית. במידת הצורך, עפ"י קביעת חברת החשמל לישראל, יהא על מגיש תכנית זו לבצע מבנה תת-קרקעי (במסגרת הקיר התומך הפונה לדרך חברון) לחדר טרנספורמציה עבור חברת החשמל לישראל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. תשחית:
- כל תשחית, מתקן, מערכת וכיו"ב הקיימים במגרש מסי' ו שבתכנית זו ו/או הקשורים בפיתוח השטח הציבורי המיוחד ו/או בהרחבת דרך חברון עפ"י הוראות תכנית זו ו/או ביצוע הגשר עפ"י תכנית 3389 וכיו"ב יועתקו ו/או ישונו כתיאום עם הרשויות המתאימות ע"י מגיש תכנית זו במסגרת התחייבויותיו עפ"י תכנית זו ועל חשבוננו.

19. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניחנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגיש התכנית: בני ברית - בין לאומי  
רח' קרן היסוד 5, ירושלים 94226  
טל. 02-226687

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית: א. ספקטור - מ. עמישר אדריכלים  
רח' דור דור ודורשיו 6, ירושלים 93117  
טל. 02-661671

~~א. ספקטור - מ. עמישר אדריכלים~~  
**אוריאלניס**

תאריך: 26.5.1987

בין לנו המאגרות לקרנות לפניהם פתאום אין תחילת ההסדרים  
רשות התכנון הארצית:  
המחלקה הימית לענין תכנון פלדה אין מה פה להחליט על היתר  
ליום התכנית או לכל על ענין זה נכחה התכנית על שיהיה  
והקמה תיטה ויהיה עמנו תכנס פתאום בנינו ונני תחייבנו או  
באה במקום התכנית כל בעל זכות בשטח המיועד (א) כל רשות  
המסמכת לפי כל הורה ונפשי כל דין  
למען הנה ספק מוצהר בה כן אם נעשה או יושגה על ידנו תכנית  
בנין תשכח הכלול בתכנית או בתחומתנו על התכנית הזרה או  
הזרה תשכח כאחד (א) ויהיו על אחרת להנהיג  
היתר תכנית פתאום כל פה זכויות כלשהן בשטח זה או  
בשטח אחרת השוכנת לנו כחך תשכח כאמור ונפשי כל דין  
המיועדנו ניהולתו ורק פנקדות פנים תכנית.

משרד הפנים  
תל אביב 1959  
אוריאלניס  
22.5.87  
7

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה השנייה - 1965  
הפקדה תכנית  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
בישיבה בישיבתה כיום... 29.9.86  
להסיד תכנית זו ספקטור  
סגן-המנהל