

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 5715**  
**שינוי 1/98 לתכנית מס' במ/ 3457 א'**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5715  
שינוי 1/98 לתכנית מס' במ/ 3457 א'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של  
תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**  
כ- 14,950 מ"ר
5. **מקום התכנית:**  
ירושלים, שכי' בית חנינה, שטח בין הרחובות טהא חוסין ושומן  
גוש 30610 חלקה 2 (ארעית).  
מגרש מס' כז' שע"פ תכנית 3457 א' והדרכים הגובלים בו.  
שטח בין קואורדינטות אורך 171425 ל- 171575  
לבין קואורדינטות רוחב 137270 ל- 137415  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
  - א. קביעת השימוש המותר בשטח מגרש כז' שעפ"י תכנית מס' במ/ 3457 א'  
לבית תרבות.
  - ב. קביעת הבינוי להקמת בית תרבות כאמור, בהתאם לנספח בינוי.
  - ג. קביעת שטחי הבנייה המירביים ל- 28,427.75 מ"ר, מתוכם 8,344.10 מ"ר  
שטחים המהווים שימושים עיקריים.
  - ד. קביעת מס' הקומות המירבי ל- 3 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות.
  - ה. קביעת קווי בניין מירביים להקמת בית התרבות כאמור.
  - ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. **כפילות לתכנית:**  
 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/ 3457 א' וההוראות שבתכנית מס' 5715 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 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 שנקבעו בתכנית מס' במ/ 3457 א' לגבי שטח למוסד וכן ההוראות הבאות:

- א. השימוש המותר בשטח הוא לבית תרבות הכולל בין היתר אולם כינוסים, ספריה, חדרי ישיבות וכיתות לימוד, משרדים לשימוש לבית תרבות ושטחי עזר נילוויים לנייל.
- ב. תותר הקמת בית התרבות בשטח מגרש כז' שעפ"י תכנית מס' במ/ 3457 א' בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבנייה המירביים הם 28,427.75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים	שטחי שרות חנייה	שטחי שרות אחרים	סה"כ	
7,993.59		1,279.35	9,272.94	מעל הכניסה הקובעת
350.51	15,929	2,875.05	19,154.56	מתחת לכניסה הקובעת
8,344.10	15.929	4153.40	28,427.75	סה"כ

**הערה:** השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות.

מפלס הבנייה המירבי יהא 763.42 +

ה. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.

הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ו. **תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**

1. הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בשטח המוסד, והסדרי התנועה בהתאם לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט של המפלס המתוכנן ברח' שומן ושל צומת הרחובות שומן-טהא חוסיין. ביצוע בפועל של התכנון

- המפורט, לרבות ביצוע עבודות סלילה ופיתוח שטח ברח' שומן וברח' טהא חוסין שיאפשרו גישה לרכב חירום ולחנות אוטובוסים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה להקמת המתנ"ס.
- לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע הפיתוח כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים.
2. **תיאום עם מח' המים** בדבר תכנית האינסטלציה של הבניין וחיבורו למערכת המים העירונית.
3. **תיאום עם המח' לשרותי כבאות**, בין היתר, בנושאים הבאים: תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות החנייה. ציוד החניון וכל שטחי הבניין האחרים במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים. קבלת הוראות להפעלת החניון באופן מבוקר, כולל תחזוקתו. תכנון דרכי מילוט בקומות החנייה. תכנון שילוט לדרכי המילוט. תכנון חדרי המדרגות, פירי המעליות, פתחים מקשרים במקומות החנייה, הפרוזדורים, מחיצות אש בין האגפים השונים. תכנון דרך גישה ורחבות מילוט. התקנת גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה. תיאום מערכות האנרגיה. אישור תכנית בטיחותית.
4. **תיאום עם מח' הביוב** בדבר תוכניות האינסטלציה של הבניין וחיבורו למערכת הביוב העירונית. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. **תיאום עם מח' התבוראה** בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה.
6. **תיאום עם חברת החשמל**. ראה סעיף 13.
7. **תאום עם מפקדת הג"א** בדבר פתרון המיגון בשטח.
8. **תאום עם שפ"ע**:  
 הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לרבות בשטח הדרכים הגובלות בשטח המוסד, לאישור המח' לשיפור פני העיר. התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט נטיעות גינון מערכות השקיה, ריצוף, שלוט, תאורה, רהוט רחוב וכדומה, כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתחום המדרכות הציבוריות הגובלות, ופריסת מערכת השקיה בה, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת הביצוע כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
9. **תיאום עם רשות העתיקות**:  
 התכנית מצוייה בתחום אתר עתיקות יש לתאם כל פרטי התכנון עם רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון חתכי בדיקה לפני ביצוע העבודות בשטח. עפ"י תוצאות הבדיקה יוחלט אם קיים צורך בחפירת הצלה במקום.
10. **תאום עם היחידה לאיכות הסביבה**:  
 הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי המערכות המיכאניות של הבניין (מיזוג אוויר, איורור חניונים, איורור מטבחים וכו') והשפעתן על הסביבה והאמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים, לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. מסקנות חוות הדעת כאמור תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ותבוצענה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יצורף פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבנייה על פי תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

לפני קבלת טופס 4 יש לבצע בדיקת ראדון בכל מבנה בכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו. יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים. במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועל פי הנחיותיה. בגמר הפעולות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני איכלוס המבנה.

**11. אישור מינהלת התעופה האזרחית: לגבי מגבלות טיסה.**

**12. הוראות בנייה נוספות למניעת מפגעים סביבתיים:**

- (1) חניית האוטובוסים של המרכז תהיה מוגנת על מנת למנוע מטרדים סביבתיים לשמושים הקרובים.
  - (2) מערכת ההסקה של הבניין תופעל ע"י גז או חשמל ולא ע"י מזוט או סולר.
  - (3) לקראת מתן היתר בנייה תוכן חוות דעת אקוסטית לגבי מערכות מכניות של הבניין (מזוג אויר, אוורור חניונים, אוורור מטבחים).
  - (4) חדר שנאים יתוכנן לפחות 5 מטר משימושים רגישים.
  - (5) יש לתכנן פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הגג, כולל מערכות סינון אקטיבי (פילטר פעיל). גובה הארובה לא יפחת מ- 2 מטר מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מטר מהארובה.
  - (6) בחניונים תת-קרקעיים תותקן בתקרה, מערכת גלאים לפחמן חד-חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האיוורור.
- לקראת הוצאת טופס 4, יש להציג בפני המחלקה לאיכות הסביבה את הפעלת החניון.

**ח. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבנייה:**

1. רעש  
א. כל המערכות המיכאניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ב. יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.
- ג. יש לבצע את העבודות הבנייה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 דהיינו בין השעות 06:00 - 19:00 בלבד).

**2. זיהום אויר:**

- א. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוג מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

- ב. קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתיז מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
- ג. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ד. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ה. יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.

**ט. שילוט:**

- לא יותר שילוט מסחרי בחזיתות החיצוניות של הבניין מעבר לשלט שם הבניין. השילוט יבוצע בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

**10. חניה פרטית:**

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם לטבלת החנייה המופיעה בנספח מס' 1.

**11. דרכים:**

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. ראה סעיף 9 ו' (1) לעיל.

**12. הפקעה:**

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

**13. תחנת שנאים:**

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

14. **אנטנות טלויזיה ורדיו:**  
בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. **קולטי שמש על הגג:**  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. **היטל השבחה:**  
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. **שיפוי:**  
מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו על ידי הוועדה המקומית.
18. **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 ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו, או 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 לתנאי למתן היתר בנייה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
19. **שינויים ארכיטקטוניים:**  
מודגש בזאת כי הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים ארכיטקטוניים לעת מתן היתר הבנייה ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת גובה הבנייה המירבי (ובהתאם להחלטת הוועדה ס' 5).

**חתימת בעלי הקרקע:**

מנהל לجانة المعارف المحلية الخيرية  
بيت حنينا  
אגודת הצדקה לחינוך לכפר בית חנינא

**מגישי התכנית:**

מנהל לجانة المعارف المحلية الخيرية  
بيت حنينا  
אגודת הצדקה לחינוך לכפר בית חנינא

**חתימת המתכנן:**

דן יזרעאלי, אדריכל  
עמק רפאים 8, ירושלים 93105  
טל. 02-661425-6 פקס 663840

אדריכל דן יזרעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים. טל. 02-5661425

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5715  
הועדה המוזהית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1199 ביום 10.1.99  
סמנכ"ל תכנון  
גידר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 5715  
הועדה המוזהית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1199 ביום 10.1.99  
תאריך: 7.7.98  
גידר הועדה