

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7697

שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3587
ושינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 2610
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית :**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7697, שינוי מס' 1\00 לתכנית מס' 3587, ושינוי מס' 1\00 לתכנית מס' 2610.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. **מסמכי התכנית :**
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:200 (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-4,000 מ"ר.
5. **מקום התכנית :**
ירושלים, שכונת עין כרם, השטח הידוע כמתחם מנזר אחיות רוזרי, ברחוב המעיין.
שטח בין קואורדינטות אורך- 215,175-215,275, לבין קואורדינטות רוחב - 630,215-630,310.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית:**
- (א) קביעת בינוי להקמת אגף חדש לבנין הקיים בשטח, לשם הרחבת המנזר הקיים במקום, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ב) קביעת השימושים המותרים בשטח האגף כאמור. לחדרי מגורים, חדרי לימוד, חדרי תפילה, חדר מלאכת מחשבת, חדר התכנסות, ספריה, חדר אוכל, מטבח ושטחי עזר נלווים לנייל.
- (ג) קביעת מספר הקומות המירבי לאגף החדש המוצע בתכנית ל-3 קומות וחלל גג רעפים, מעל קומת מרתף.
- (ד) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור, ל- 2322 מ"ר, מתוכם 1817 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 505 מ"ר שטחי שירות.
- (ו) קביעת שטח לחניה פרטית והוראות לביצועה.
- (ז) קביעת הוראות בגין בניית תחנת שנאים.
- (ח) קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
- (י) קביעת הוראות בגין חיפוי חומת בטון באבן.

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' 2610 ו- 3587 וההוראות שבתכנית מס' 7697 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 מסי 3587 לגבי שטח למוסד וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר הקמת אגף חדש לבנין הקיים בשטח, לשם הרחבת המנזר הקיים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) השימושים המותרים בשטח האגף החדש, כאמור כוללים, בין היתר, חדרי מגורים, חדרי לימוד, חדרי תפילה, תדר מלאכת מחשבת, חדר התכנסות, ספרייה, חדר אוכל, מטבח ושחי עזר נלווים לנייל.
- (ג) בתחום התכנית יוקם חדר שנאים כמפורט בנספח מסי 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ד) שחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
1662	0	1662	שטחים מעל מפלס ה-0.00
155	505	660	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1817	505	2322	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ה) מסי הקומות המירבי של האגף החדש המוצע בתכנית יהא 3 קומות וחלל גג רעפים, מעל קומת מרתף.
- (ו) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מסי 1.
- (ז) הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, ומאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן כמו האגף הקיים אליו נצמד האגף החדש.

(ח) שלבי הביצוע : תותר הקמת תוספות הבניה בשלבים כמפורט בנספח מס' 1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינוי בשלבי הביצוע.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תנאי ראשון למתן היתר בניה בשטח הוא חיפוי חומת הבטון הקיימת בגבול הצפוני באבן. סגנון החיפוי וסוג האבן ועיבודה יהיו כדוגמת חומת האבן הקיימת מימין ומשמאל לקטע הבטון.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט לחניה הנדרשת בשטח המגרש ולגישה הנדרשת למתחם, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 11 להלן.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז המתוכננות בשטח המגרש וחיבורן למערכות הביוב והניקוז העירוניות הקיימות בסמוך, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, לרבות העתקת קווי ביוב/ניקוז קיימים אל מחוץ לשטח הבניה, וחיבור האינסטלציה למערכת הביוב והניקוז הקיימת יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם המחלקה לתברואה, בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח. מיקום וגודל מתקן האשפה כאמור, ייקבעו לעת מתן היתר הבניה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט על פיתוח שטח לאישור מחלקת הגננות בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בן היתר, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, גובהי בינוי ופיתוח, מעקות, גדרות, עצים לשימור, עצים לעקירה וכ"ו, הכל כדרישת מחלקת הגננות. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור יהיה על ידי

מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח מחלקת הגננות.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל להקמת תחנת השנאים כמפורט בסעיף 13 להלן.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות וקבלת אישורה.
8. ראה סעיף 10 להלן.

- (ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.
- (י) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה, לרבות שינוי של עד 1.0+ מ' בגובה הבנין, ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מספר הקומות המירבי, וממגבלת קווי הבנין המירביים.
- (יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת האגף כאמור, ישוקמו חזיתות הבנין המקורי במתחם, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. בתיאום ובפיקוח הועדה העירונית לשימור.

10. עתיקות :

- התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – עין כרם, שהוא אתר עתיקות מוכרז (דבר הכרזתו פורסם ב-י.פ. 1091 מיום ה - 18/5/64).
- יש לקבל מרשות העתיקות אישור נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.
- אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית להזמנת פיקוח ארכאולוגי צמוד, לפני ובזמן העבודות, ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

11. 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 אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ג) החניה תהיה על-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. **עצים לשימור ולעקירה :** (א) אין לפגוע בעצים ללא אישור מח' הגננות שבעיריה. אם קיימים בשטח עצי נוי ותיקים הם ישמרו ולא תותר עקירתם, אלא העתקתם ונטיעתם מחדש, הכל באישור מח' הגננות.

(ב) העצים המתוחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה פגיעה בהם.

(ג) העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ולנטיעה מחדש בשטח המתחם, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בתיאום עם מח' הגננות בעיריית ירושלים.

13. **תחנת שנאים :** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. בתחום התכנית תוקם תחנת שנאים כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

14. **אנטנות טלוויזיה ורדיו :** תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. **קולטי שמש על הגג :** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חל ק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) בגגות הרעפים תותר הנחת קולטים על הרעפים כאשר הדודים יותקנו בחלל הגג.

(ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. **היטל השבחה :** (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

SŒURS DU ROSAIRE
AIN-KAREM

Sa Homi Aliki

חתימת מגישי התכנית

ובעלי הקרקע:

מנזר אחיות רוזרי

רח' המעיין- מדרגות הביקור מס' 3, עין כרם, ירושלים,

טל: 6413755-02, פקס: 6419790-02

שלמה חייט
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן:

שלמה חייט – אדריכל ומתכנן ערים

רח' החלוץ 49, ירושלים, 96269

טל: 6513271-02, פקס: 6520402-02

תאריך: סיון תשס"ג, יוני 2003

