

25/9/05

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7835  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7835  
התכנית כוללת 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. 1:500 (להלן : התשריט)  
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).  
נספח הבינוי מחייב רק לעניין קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבניין.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית :  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית :  
כ- 30,100 מ"ר.
5. מקום התכנית :  
ירושלים, שכונת צפון תלפיות רח' חנוך אלבק, השטח הידוע כמנזר "סנט קלייר"  
גוש : 30511  
חלקה : 26  
שטח בין קואורדינטות אורך 625-221 ל- 425-221  
לבין קואורדינטות רוחב 660-629 ל- 975-629  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :  
(א) שינוי יעוד שטח פתוח פרטי ושטח לבניין ציבורי לשטח למוסד.

(ב) קביעת הוראות לבניית מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף בשטח לשם בניית מנזר חדש למסדר "האחיות דורתיא". המבנה כולל חדרי מגורים, חדרי אוכל, משרדים וחדרי תפילה לשימוש המנזר.

הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קווי בניין חדשים לבנייה כאמור.

(ד) קביעת שטחי בנייה מירביים לבנייה המוצעת ל 2,200 מ"ר (מתוכם 1,654 מ"ר שטחים עיקריים ו- 546 מ"ר שטחי שרות).

(ה) קביעת גובה בנייה מירבי ומספר קומות מירבי של שתי קומות מעל קומת מרתף לבניין החדש.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

#### 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 שבתכנית מס' עמ/9, 2097, 2097 א' וההוראות שבתכנית מס' 7835 זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן 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 תחום בחום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית עמ/9 לגבי שטח פתוח פרטי בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) בשטח קיים מנזר הידוע כמנזר "סנט קלייר".

(ב) תותר בניית מבנה חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף בשטח לשם בניית מנזר חדש למסדר "האחיות דורתיא".

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבנייה המירביים לבנייה המוצעת הם 2,200 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
1,626	1,626			1,626	1,626	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
574	574	546	546			שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2,200	2,200	546	546	1,626	1,626	סה"כ

4835

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ד) מס' הקומות המירבי של הבניין המוצע יהא 2 קומות מעל קומת מרתף.  
גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ה) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים בשטח.
- (ו) שלבי ביצוע:  
הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
- (ז) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ.

(ח) תנאים למתן היתר בנייה:

תנאי למתן היתר בנייה יהא חתימת הסכם בין מגישי התכנית לעיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע האמור להלן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם:

- 1) תהרס הגדר ותיבנה הגדר החדשה הכל עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 2) יקבעו 2-3 ימים במשך השבוע לסיורים מודרכים באתר מנזר "האחיות דורתיא".
- 3) בצד הצפוני של אתר מנזר "האחיות דורתיא" יהיה שער ברזל שניתן יהיה לצפות דרכו אל שטח המנזר.
- 4) לצד השער ייקבע שלט המספר על האתר ומפרט את הימים והשעות בהן ניתן לבקר בו.
- 5) יטופל וינוקה אזור ההריסות.
- 6) יינתן אישור תב' הגיחון בכל הקשור לפתרון וחיבור המנזר לרשת הביוב העירונית.

10. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בקווים ירוקים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור וישמש לצורך הרחבת דרך קיימת.

11. חניה פרטית:

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

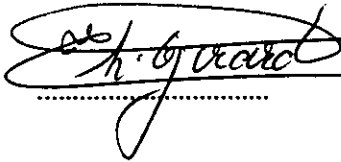
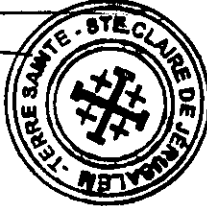
7835

12. 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.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. 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 דודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. 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.
16. 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 וכד' (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מיתקן 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 בנייה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

בשם מנזר סנט קלייר - קלריס:

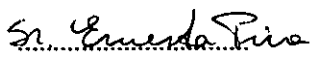
ג'רר טרז מרגריט מרי (דרכון צרפתי מס' 00 RE 48134), מנזר סנט קלייר, רח' חנוך אלבק,  
ירושלים, ת.ד. 1013 ירושלים, טל: 02-6717534

חתימת מגישי התכנית:

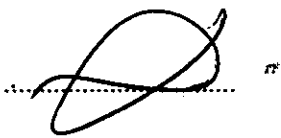
בשם מנזר "האחיות דורתיא":

האחות הרנסטה פיבה, (דרכון איטלקי מס' 083853 Y), ת.ד. 570, בית שמש, טל: 050-382056

  
 Sisters of St. Dorothy  
 Daughters of the Sacred Hearts  
 Jerusalem

חתימת המתכנן:

א. עמינצח - רישיון מס' 32766, רח' פטרוסון 4, ירושלים, ת.ז. 0111302, טל: 02-5619305



תאריך: 21.8.07

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4836  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2810 ביום 16.10.07  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה