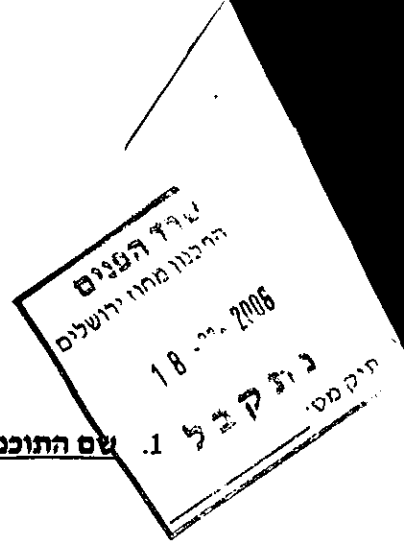


מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תוכנית מס. 6144 א'  
שינוי 2/2001 לתוכנית מס' עמ' 9/  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)



תוכנית זו תקרא תוכנית מס. 6144 א', שינוי 2/2001 לתוכנית מס' עמ' 9/. התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התוכנית).

התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט). גליון אחד של נספח בינוי, הערוך בק.מ. 1:500, 1:250, 1:200 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתוכנית הוא גבול התוכנית. כ-7051 מ"ר.

ירושלים, שכונת הר הזיתים, השטח הידוע כמתחם הכנסיה היוונית ממערב לרחובות אל מנצוריה ורבעה אל עדזיה. גוש 29994, חלקה מס' 3.

שטח בין קואורדינטות רוחב 631800 ל-631925.

לבין קואורדינטות אורך 223175 ל-223325.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד, ולשטח נוף פתוח.

ב. קביעת בינוי להקמת מבנים חדשים הכוללים בנין כנסיה, מבנה למגורי כומר, מגורי צליינים ומגורי נזירים - הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בניין מרביים לבניה המוצעת בשטח.

ד. קביעת מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי, לרבות גובה רום הכיפה של מבנה הכנסיה אשר לא יעלה על 807.60+מ'.

ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית ל-962.10 מ"ר.

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

ז. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

ח. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

ט. קביעת הוראות בגין שמירת שדה ראייה לכביש.

י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

1. שם התוכנית:

2. מסמכי התוכנית:

3. גבולות התוכנית:

4. שטח התוכנית:

5. מקום התוכנית:

6. מטרות התוכנית:

**7. כפיפות לתוכנית:**

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס. עמ/9 וההוראות שבתוכנית מס. 6144 א' זו.

**8. הוראות התוכנית:**

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. שטח למוסד:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטח למוסד וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:  
א. תותר בניה של מבנים חדשים במתחם הכנסיה היוונית כמפורט להלן:

1. תותר בניית מבנה כנסיה (להלן: מבנה מס' 1).
  2. תותר בניית מבנה למגורי כומר (להלן: מבנה מס' 2).
  3. תותר בניית מבנה למגורי נזירים (להלן: מבנה מס' 3).
  4. תותר בניית מבנה למגורי צליינים (להלן: מבנה מס' 4).
- הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים ל-4 המבנים בשטח התוכנית יהיה 962.10 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה מירביים (במ"ר)			סה"כ
סה"כ	חלקי שירות	שטחים עיקריים	
237.60		237.60	1. שטחים מעל מפלס ה-0.00 שטחים מתחת מפלס ה-0.00 סה"כ
143.70		143.70	
381.30		381.30	
168.80		168.80	2. שטחים מעל מפלס ה-0.00
196.00		196.00	3. שטחים מעל מפלס ה-0.00
216.00		216.00	4. שטחים מעל מפלס ה-0.00
962.10		962.10	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים / התשנ"ב-1992).

- ג. מספר הקומות המירבי למבנה מס' 1 יהא - 2 קומות.  
" " " " " " 2 יהא - 1 קומה.  
" " " " " " 3 יהא - 1 קומה.  
" " " " " " 4 יהא - 1 קומה.
- ד. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.  
גובה רום הכיפה של מבנה מס' 1 (כנסייה) לא יעלה על 807.60 + מ', כמפורט בנספח מס' 1.
- ה. מספר יחידות המגורים (מגורי כומר) בבנין 2 יהא - 1 מקסימום.  
מספר יחידות המגורים (מגורי נזירים) בבנין 3 יהא - 7 מקסימום.  
מספר יחידות המגורים (מגורי צליינים) בבנין 4 יהא - 9 מקסימום. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. השימושים המותרים בתחום השטח למוסד הם: כנסייה, מגורי כומר, מגורי נזירים ומגורי צליינים.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. תתאפשר בניה בשלבים והגשת בקשת היתר בניה לכל מבנה בנפרד, ובתנאי שכל בנין יבנה בהינף אחד.
- ט. נספח הבינוי הינו מחייב לנושאים של מספר קומות מירבי, גובה בניה מירבי, וגובה רום הכיפה של הכנסייה (+807.60) וכל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- י. תנאים למתן היתר בניה:
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה לשם ביצוע המפורט להלן:
    - א. בניית הגדר בפינה הצפון מזרחית של המתחם, באופן שיתאפשר שדה ראייה בעליה מכביש מנצוריה. ראה סעיף 14 להלן. רחב הכניסה למתחם הכנסייה יהא לפחות 4 מ'.

ב. הסדרת מקומות החניה, הסדרת גישה מוטורית ואפשרות תימרון בתוך המתחם, ל הנחת דעת עיריית ירושלים.

2. תאום עם תברת החשמל.

3. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר ביצוע המפורט להלן:

א. ביצוע עבודות אחזקה בשטחים שבתחום התכנית בהתאם לדרישות האגף לשיפור פני העיר.

ב. הגשת חוות דעת מקצועית של מומחה לענין השפעת החפירה והבניה על יציבות הקרקע על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ג. כחלק מהיתר הבניה הראשון בשטח התכנית תותר בנית קיר זמני בגובה 3 מ' בתחום התכנית שיפריד בין מתחם הכנסייה היוונית ומתחם מסדר האחיות נוטר דם דה ציון, למניעת מפגעים סביבתיים במהלך העבודה בשטח, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן טופס 4 יהיה הריסת הקיר הזמני וסילוקו מהשטח לשביעות רצון עיריית ירושלים.

4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקום וגודל מתקן האשפה ובדבר הסדרת דרך לרכב מפנה אשפה.

6. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור מח' הגננות. התכנון המפורט יכלול גינון ונטיעת עצים בוגרים, קירות תמך, ריצוף, תאורה, ריהוט גן, מערכות השקייה וכדומה, וכן סימון אלמנטים קיימים להריסה במידת הצורך. הכל כדרישת עיריית ירושלים. ביצוע התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, בפיקוח עיריית ירושלים. השלמת ביצוע הפיתוח תהווה תנאי למתן טופס 4 בשטח. במידה ויהא צורך בהעסקת עצים, יחוייב מגיש התוכנית במילוי טופס בקשה לעקירת עצים ותשלום אגרה כנדרש.

7. אישור תוכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

8. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבניינים המוצעים לרשת הביוב העירונית העוברת בסמטה הסמוכה (אל מנצוריה).

מגיש התוכנית יגיש תוכנית חיבור הבניינים הנ"ל לרשת הביוב העירונית, כתנאי למתן היתר בניה לאישור חברת

הגיחון. החיבור יבוצע על חשבוננו, בתאום ובפיקוח חברת הגיחון.

9. תאום עם שירותי כבאות והצלה על מנת להבטיח ביצוע המפרט להלן:

א. למתחם תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבת מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף - 7.00.03 לכל המבנים בשטח.

ב. תוגש לשירותי הכבאות תוכנית בטיחות עם ציון כל ההוראות בפני שריפות ועשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.

ג. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.

10. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

א. מערכות האנרגיה בבנינים יופעלו באמצעות גז או חשמל בלבד.

ב. בדיקה והגשת חוות דעת מהנדס לנושאים של המצאות אסבסט במבנים המיועדים להריסה ולפינוי המפגעים מהשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, הכל בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וכתנאי למתן היתרבניה /חפירה /הריסה ראשון בשטח.

ג. פעולות החפירה בשטח יבוצעו בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

ד. הבניה תבוצע באופן שימנע חדירת גז ראדון לבנינים.

ה. יוקמו קירות תמך בתחתית המתחם לפני ביצוע עבודות חפירה ובניה במתחם.

ו. עודפי עפר יפזרו לאחר שיתואם עם עיריית ירושלים.

11. ראה סעיף 14 להלן.

12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא ציפוי החומה המקיפה את המתחם באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מבנים ומבחוץ ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תאום עם רכז ועדת השימור בעיריית ירושלים בדבר פרטי האבן והבנין ובדבר הטיפול הנופי שיידרש בשטח התכנית לרבות שיקום טרסות, שימור עצים ונטיעת עצים בוגרים.

1. התוכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבתה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדן (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1390 ביום 31.8.67).

10. עתיקות:

2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.

3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון חתכי בדיקה ארכיאולוגים לפני תחילת חפירת יסודות הבנינים מס' 3 ו-4. על פי תוצאות החפירה, יוחלט האם קיים צורך בחפירת הצלה במקום.

11. שטח נוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח לא תותר כל בניה בתחום שטח זה למעט ביצוע חניות עיליות ודרכי גישה אליהן כמפורט בנספח מס' 1 והקמת גדרות ואלמנטי פיתוח נוספים בכפוף לביצוע המפורט בסעיף 9.י. לעיל.

12. חניה פרטית:

א. החניה תהיה בתחום המגרש כמסומן בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות סעיף 11 לעיל.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

ג. סימון מקומות החניה הינו מנחה, ומיקומן המדוייק יקבע לעת מתן היתר בניה.

13. מבנים גדרות להריסה:

הגדרות והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. שדה ראיה לכבישים:

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים על הרקע, הוא שדה ראיה לכבישים, ואין להתיר בו הקמה או הצבה, בין קבועה ובין ניידת או ארעית, של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינן, או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה), העולים על 30 ס"מ מפני המסעה.

זכותה של העירייה, או כל גורם אחר הפועל מטעמה לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראיה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים על השטח.

15. עצים לשימור:

העצים המותחמים בצבע אדום בתשריט הם עצים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כל שהיא בהם.

16. הפקעה:

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

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

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).

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. תחנת שנאים:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. היטל השבחה:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

21. תשתית:

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

**חתימת בעלי הקרקע:**

הפתריארכיה האורתודוקסית היוונית ירושלים  
על ידי עו"ד ר. מוגרבי רח' הנביאים 48 ירושלים  
טל. 02 6256716 ת.ד. 36



*[Handwritten signature]*

**חתימת מגישי התוכנית:**

הפתריארכיה האורתודוקסית היוונית ירושלים  
ארכימנדריט יואקים סטרוגילוס דרכון יוני מסי 0 564570  
על ידי עו"ד ר. מוגרבי רח' הנביאים 48 ירושלים 91000  
טל. 02 6256716 ת.ד. 36



*[Handwritten signature]*

**חתימת המתכנן:**

קלוד רוזנקוביץ' דליה קלמס אדריכלים  
רח' סעדיה גאון 2 ירושלים 92267  
טל. 02 5632323

תאריך: אוקטובר 2005

משרד הפנים מוז' ירושלים  
אישור תכנית מסי 126144  
הועדה המרוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מסי 126144 ביום 21.10.05  
מינהל וטכנן  
יו"ר הועדה