

T-MATAN

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1134ב'

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1134א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1134ב', שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 1134א' (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט). גליון אחד של תכנית בינוי ופתוח למגרש חדש מס' 1, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למגרש חדש מס' 2, הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. כ-2422 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גונן א', רח' רשב"ג, גוש 30173 חלקות 14 וחלקים מחלקות 91.93.
6. מטרת התכנית: הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח פתוח צבורי, למעבר צבורי להולכי רגל ולדרך.

- (ב) קביעת השימושים המותרים בשטח לבניני צבור כמפורט להלן:
- במגרש חדש מס' 1 - בית כנסת ומקלט צבורי.
 - במגרש חדש מס' 2 - מעון יום ו/או מועדון שכונתי ו/או מרכז הדרכה לעבודה-קהילתי.
- (ג) קביעת בינוי להקמת בית כנסת, מעל למקלט קיים, בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי להקמת מעון היום/המועדון השכונתי/מרכז ההדרכה בשטח מגרש חדש מס' 2, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת קווי בנין מירביים ומספר קומות מירבי בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-2.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים במגרשים חדשים מס' 1 ו-2.
- (ז) הרחבת דרך וקביעת שטח לחניה צבורית.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- (ט) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו כלולות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1134 א' וההוראות שבתכנית מס' 1134 ב' 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 מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח לבנין
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחסם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- (א) במגרש חדש מס' 1 יותר שימוש של בית כנסת ומקלט ציבורי. במגרש חדש מס' 2 יותר שימוש של מעון יום ו/או מועדון שכונתי ו/או מרכז הדרכה לעבודה קהילתית.
- (ב) במגרש חדש מס' 1 תותר הקמת בית כנסת מעל קומת מקלט קיימת בשטח, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) במגרש חדש מס' 2 תותר הקמת בנין בן שתי קומות מעל לקומת מרתף, בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקווי הבנין המירביים העיליים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבנין המירביים לקומת המרתף יהיו אפס. מס' 1 ו-2 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מגרש חדש מס' 1

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			קומות
	סה"כ	חדשים	קיימים	סה"כ	חדשים	קיימים	
161.01	21.98	-	21.98	139.03	-	139.03	מרתף
195.85	195.85	124.68	71.17	-	-	-	כניסה ±0
201.13	29.05	29.05	-	172.08	172.08	-	קומה א
67.86	8.81	8.81	-	59.55	59.55	-	קומה ב
625.85	255.19	162.04	93.15	231.63	139.03	-	סה"כ

מגרש חדש מס' 2

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			קורות
	סה"כ	חדשים	קיימים	סה"כ	חדשים	קיימים	
544.55	161.75	161.75	-	382.80	382.80	-	מרתף
492.87	43.75	43.75	-	449.12	449.12	-	כניסה ±0
494.96	29.51	29.51	-	465.45	465.45	-	קומה א
1532.38	225.01	225.01	-	1297.37	1297.37	-	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלהלן כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.

- שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בחתכים ותכניות) תשנ"ב 1992.

(ה) השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לצבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי מגרש חדש מס' 1 ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר בניה כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) שטח המקלט התת-קרקעי המפורט בנספח מס' 1 יהיה לשימוש הציבור בהתאם להנחיות מפקדת הג"א, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרך והחניה הצבורית לאשור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר, כאמור ועל חשבונם.

- ביצוע ו/או מימון, הרחבת הדרד, לרבות החניה והמדרכה החדשה וריצוף המעבר הצבורי להולכי רגל באבן משולבת יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 ועל חשבונם, בתיאום ובפקוח אגף הדרכים, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה הראשון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד משטחי המגרשים הוא הגשת תכנון גנני מפורט בשטח המגרש, לאשור אגף הגננות ונציבות המים. בצוע הפתוח בשטח המגרשים יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בכל מגרש ועל חשבונם כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הגשת התחייבות משפטית על ידי מגישי התכנית, לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, בדבר הבטחת השימוש במקלט הקיים בשטח, כמקלט צבורי ופינוי בית הכנסת הקיים בו מיד עם השלמת בנית בית הכנסת המוצע בתכנית זו. ראה סעיף קטן (ו) לעיל.
4. תיאום עם מפקדת הג"א במחוז ירושלים.
5. תיאום עם יחידת חרום ובטחון בעירית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2 הוא העתקת האשפתונים הקיימים, בשטח מגרש חדש מס' 5 למקום חלופי שיקבע ע"י אגף התברואה בעירית ירושלים. במגרש מס' 88 העתקת האשפתונים ובנייתם מחודש במקום החלופי לרבות ציפויים באבן מסותתת תהא ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף התברואה. לא יועתקו האשפתונים הקיימים אלא לאחר הקמת האשפתונים החדשים במקום החלופי. כאמור לאבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר במגרש חדש מס' 2 התחייבות משפטית, לשביעות רצון היועץ

- המשפטי לעיריה. כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 2.
7. ראה סעיף 9(ה) לעיל.
- (ח) חזיתות הבנין בשטח מגרש חדש מס' 1 תהיינה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ותקבענה באופן מפורט לעת מתן היתר בניה.
- (ט) הבניה בשטח התכנית תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (י) לא יבוצע שילוט על קירות החיצונים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
- (יא) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

10. שטח פתוח
ציבורי:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

11. עתיקות:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח חניה צבורית.

12. חניה צבורית:

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

(ג) החניה תהיה בתחום הרחבת הדרך ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ד) ראה סעיף 9(ז) 1 ו-6 לעיל.

תווי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

13. דרכים:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ד) ראה סעיף 9(ז)1 לעיל.

14. גדרות להריסה: הגדרות המותחמות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה.

15. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יושב ראש הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליושב ראש הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטחים פנוים מכל מבנה גדר וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

17. הפקעה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. אנטנת טלביזיה ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. קולטי שמש על הגג:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המניע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. היטל השבחה:

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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה "להלן - עבודות תשתית" המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים. אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיוצא בזה הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיוצא בזה חנמצאים
כאנתו שסת, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת
דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין
בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף
זה.



ד"ר קישון
רמ"ד תכנון ויעוץ-נכסים

תחייבות:

בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים

בית הכנסת
"רינת בית דוד"
קטמונים - ירושלים
עמותה מס' 5-003-015-58

מגישי התכנית:

בית הכנסת רינת בית דוד ע"י עמרם סיבוני רח' אנסיגנוס 9 י-ם

סל': 02-786401

המתכנן:

גרוס גוסל אדריכלים רח' בית וגן 111 י-ם ת.ד. 3825

סל: 521555, 02-430045

תאריך: אוגוסט 1994

ג. ורד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 20117

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.94 כאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית