



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3567 ב'

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 1144

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 2411

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3567

ושינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 2984

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 3567 ב', שנוי מס' 1/90 לתכנית 1144, שינוי מס' 1/90 לתכנית 2411, שינוי מס' 1/90 לתכנית 3567 ושינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 2984 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו- 5 גליונות של תכנית בנוי ופתוח כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

(א) גליון אחד של תכנית בנוי ופתוח לבית המדרש הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית בנוי ופתוח לבית הרב הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של תכנית בנוי ופתוח למגרש מס' 2 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של תכנית בנוי ופתוח למגרש מס' 5 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4).

(ה) גליון אחד של תכנית פתוח כללית הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 5).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ירושלים, שכונת קומונה, השטח הידוע כקרית בעלזא, שטח בין רחובות דברי חיים, דובר שלום, קדושת אהרון ובינת יששכר, גוש: 30299, חלקות, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 וחלקים מחלקות 64, 65, 66. גוש 30273 חלקים מחלקות 6, 8.

5 . מקום התכנית:

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- 6 . מטרות התכנית:
- (א) שנוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח למוסד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ב) שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למוסד, לשטח פתוח ציבורי, לחניה ציבורית ולדרך.
- (ג) שנוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח למוסד, לאזור מגורים 2 ולחניה ציבורית.
- (ד) הגדלת סה"כ שטחי הבניה המותרים בשטח למוסד מ- 15.141 מ"ר ל- 28.500 מ"ר.
- (ה) שינוי הבנוי המאושר לבית המדרש שעפ"י תכנית 3567 וקביעת בנוי חדש בהתאם לנספח הבנוי, לרבות הגבהת הבנין בכ- 6 מ'.
- (ו) תוספת שמוש בשטח למוסד לבית הרב וקביעת בנוי בהתאם לנספח הבנוי.
- (ז) שנוי מקום החניה התת קרקעית בשטח למוסד.
- (ח) קביעת קוי בנין חדשים.
- (ט) קביעת אחוזי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 2. ל-134%.
- (י) קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 5 ל-1872 מ"ר.
- (יא) קביעת בנוי במגרשים חדשים מס' 2 ו- 5 בהתאם לנספח הבנוי.
- (יב) קביעת הוראות בגין פיתוח השטח וביצועו.
- (יג) קביעת הוראות בגין בנינים וגדרות להריסה.
- (יד) הרחבת דרכים לצורך חניה ציבורית.
- (טו) איחוד וחלוקה מחדש.

7 . כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1144, 2411, 2984 ו- 3567 וההוראות שבתכנית 3567 ב' זו.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין
הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבנוי
(להוציא פלטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם
מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן
עולות הקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות
על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכניות
מס' 1144 ו- 2411 לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות
הבאות:

9. אזור מגורים 2:

(א) על מגרש חדש מס' 2 חלות ההוראות הבאות:

1) הבנוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 3 ובהתאם
לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש
אדום.

2) סה"כ אחוזי הבניה הם 134%.

3) החניה תהיה בתחום החניה הציבורית במגרש חדש
מס' 9 וכמסומן בנספח מס' 5. מודגש בזאת כי לא
תהיה כל זיקה פרטית למקומות החניה כאמור.

4) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של
החניה לאישור אגף להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה
להיתר ועל חשבונם. בצוע החניה יהיה על ידי מגישי
הבקשה להיתר ועל חשבונם וכתנאי למתן היתר
יפקידו מגישי הבקשה ערבות בגובה שיקבע על ידי
עיריית ירושלים.

(ב) על מגרש חדש מס' 5 חלות ההוראות הבאות:

1) הבנינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 4 ובהתאם
לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש
אדום. חזית הבנין הפונה לככר, תבוצע בהתאם לנספח מס.
מס' 4 ותהא ללא מרפסות זיזיות, מרפסות שרות עם
מסתורי כביסה.

2) סה"כ שטחי הבניה הם 1872 מ"ר.

(ג) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת מסותתת. הבניה
באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא
שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
3567 וההוראות הבאות:

10. שטח למוסד:

(א) על שטח זה יוקם מרכז רוחני ואכסניה לחסידי בעלזא
ובית הרב.

(ב) סה"כ שטחי הבניה הם 28.500 מ"ר והם כוללים את
כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט חניה
תת קרקעית ומקלט תקני חד תכליתי.

(ג) הבנוי בשטח זה יהיה בהתאם לנספחים מס' 1 ו- 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו וקודה בטוש אדום. עצוב הככר, לרבות אלמנטים עיצוביים בה ובגבולותיה יקבעו לעת התרת הבניה ע"י הועדה המחוזית.

מגישי התכנית מאשרים בחתימתם על תכנית זו, את הסכמתם והתחייבותם לבצוע הככר, כולל פיתוח, ריצוף, עבודות גמר סופיות על כל פרטי הגמר הסופיים ולא תנתן תעודת גמר לבנין, כל עוד לא הושלם פיתוח הככר כאמור.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

1) התרת הבניה בשטח התכנית מותנית בבניה ובביצוע בהינף אחד, ללא הפסקות ואולם הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית רשאית להתיר את הבניה בשלבים כמפורט להלן:

שלב א': ביצוע החניה התת קרקעית בשלמותה כולל הרחבה שמעליה.

שלב ב': ביצוע מעטפת הבנין בשלמותה, לרבות צפוי אבן וגמר ביצוע החזיתות (כולל החלונות והדלתות בהתאם לנספח הבינוי).

שלב ג': ביצוע עבודות הפנים הכוללות: חלוקה פנימית, טיח, ריצוף וכיוצא בזה. והשלמת ביצוע ופתוח הככר, כאמור בסעיף ג' לעיל.

2) הגשת תכנון מפורט לחניות הצבוריות שבמגרשים חדשים מס. 10, 11 ולהרחבת הדרך על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור האגף להסדרי תנועה. בצוע הרחבת הדרך והחניות הנ"ל כולל תשתית תת קרקעית יהיו עלי ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ויבוצעו בד בבד עם הבניה ולא תנתן תעודת גמר לבנינים, כל עוד לא הושלם הביצוע האמור.

3) ביצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי המסומן כמגרש חדש מס' 6 והרחבת המעבר הציבורי להולכי רגל המסומן כמגרש חדש מס' 7 בתשריט בהתאם לנספח מס' 5 ובתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר, יהיו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם ופיתוחם יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא תנתן תעודת גמר לבנינים כל עוד לא הושלם פיתוח השטח כאמור.

4) תאום ואישור המחלקה לכבאות.

5) תאום ואישור מחלקת התברואה.

(ה) הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניה.

(ו) חומר הבנין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת בשילוב זכוכית בהתאם לנספח מס' 1. הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.

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

11. שטח פתוח ציבורי:

(ב) ראה סעיף 10 (ד) 3 לעיל.

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע אדום הוא שטח של חניה ציבורית. בשטח זה אסורה כל זיקה פרטית למקומות חניה.

12. חניה:

(ב) הוועדה 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) החניה במגרש חדש מס' 1 תהיה ברובה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובחלקה תהיה בתחום מגרשים חדשים מס' 10, 11.

(ד) החניה במגרש חדש מס' 2 תהיה בחניה הציבורית במגרש חדש מס' 9 וכאמור בסעיף 9 (א) 3 לעיל.

(ה) ראה סעיף 10 (ד) 2 לעיל.

הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם במהלך הבניה. מודגש בזאת כי מתן תעודת גמר לבנינים מותנית בהריסה בפועל ובעין של כל המבנים המיועדים להריסה. (לא יותר חיבור המבנים החדשים למערכות המים והחשמל בטרם יהרסו המבנים כאמור).

13. בנין וגדר להריסה:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

14. דרכים:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים לחניה ציבורית.

(ג) המעברים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לבטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ה) ראה סעיף 10 (ד) 2 ו- 3 לעיל.

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

15. הפקעה :

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. ביצוע התכנית:

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

17. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בתחום התכנית המותחם בקו כחול מקוטע בלבד.

(ד) זיקת ההנאה לטובת הציבור הרשומה על חלקה 51 בגוש 30299, תמחק.

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

18. תחנת טרנפורמציה:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

19. קולטי שמש על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

20. היטל השבחה:

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

21. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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, ולצורך זה יינתן 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.

22. תוקף תכנית הבנוי:

תוקפה של התכנית 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קימות קודם אישורה של התכנית מס' 3567 ב' ז.

[Handwritten signature]
סימן רווחה מס' 248616

[Handwritten signature]
מפעלי רווחה מס' 94360
מסעלי רווחה מס' 248616

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

"מרחב" מפעל רווחה דחסידי בעלזא.
"בעלזא" שכו רווחה בע"מ.
שערי צדק 7, ירושלים. 94360. טל: 248616.

בינת, נהול תכנון בע"מ
נחי המוסד 5 ירושלים 97774
טל-862601-02

חתימת המתכנן:

"בינת, נהול תכנון בע"מ",
יצחק בלט, אדריכל, רשיון מס. 05792.
יחזקאל 44, ירושלים. 95 351.
טלפון: 824627

משרד התכנון והבניה תשס"ב-1965
חוק התכנון והבניה תשס"ב-1965

אישור תכנית מס' 23567

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23-02-1992 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

תאריך: 15.10.91

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 23567

החליטה בישיבתה מיום 27.10.91
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בד"ח

[Handwritten signature]