

וכר 4729 100



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4729

שינוי מס' 2/94 לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4729 שינוי מס' 2/94 לתכנית מס' 3028 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.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- 41.765 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי הר נוף, שטח בין רח' אגסי לבין רח' זרח ברנט, גוש 30265 חלקה 110, מגרש 554 עפ"י תכנית מס' 3028. ושטח לא מוסדר בין קווי אורך- 166590 ל- 167150 ובין קווי רוחב- 132020 ל- 132170 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לבניני ציבור. (ב) קביעת בינוי לבנית 2 בתי כנסת בהתאם לנספח הבינוי. (ג) קביעת מס' הקומות המירבי ל- 3 קומות מעל לקומת מרתף בבית כנסת א', ו- 3 קומות לביכני"ס ב'. (ד) קביעת השימושים המותרים בביכני"ס עפ"י נספח הבינוי. (ה) קביעת קוי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס בחזית הדרומית מערבית. (ו) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.

(ז) קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 945 מ"ר בבית כנסת א'
ול- 648 מ"ר בביכני"ס ב'.

(ח) קביעת הוראות בגין עצים וספסל לשימור.

(ט) קביעת הוראות בגין עצים וספסל לעקירה.

(י) חלוקה חדשה.

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' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 4729 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). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח לבנין ציבורי:

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

(א) תותר בנית 2 בתי כנסת בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות מעל למרתף בבית כנסת א' ו- 3 קומות בבית כנסת ב'.

(ג) השימושים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק, ישמש כשטח עם זיקת הנאה לציבור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת הנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה ויחולו עליו הוראות סעיף ו' (1). הפיתוח יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ה) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ	תת קרקעי	על קרקעי	
945	----	----	----	945	859	86	ביכנ"ס א'
648	63	----	63	585	----	585	ביכנ"ס ב'
1593	63	----	63	1530	859	671	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תכנון מפורט לפיתוח

השטח הגובל בבתי הכנסת הכולל בין השאר:

א. קיר תומך לשמירת השביל המוביל לחורשה מרח' אגסי

בהתאם לנספח מס' 1.

ב. הקמת קיר תומך בצד המזרחי של התכנית שיחצוץ בין

היער לבין אתר הבניה.

ג. העצים והספסלים הקיימים בצפון התכנית בשטח

המוגדר כשטח עם זיקת הנאה לציבור ומסומנים בתשריט

בצבע אדום מיועדים לשימור, ראה סעיף 17 להלן.

התכנון ייעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו

באישור ובפיקוח המחלקה לגננות שבעיריית ירושלים.

ביצוע הפיתוח הנ"ל יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה

ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

2. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא הגשת תכנית מפורטת

להעתקת קוי הביוב העוברים בשטח מגרש חדש מס' 1

לתוואים אלטרנטיביים ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו

באישור ובפיקוח מחלקת הביוב.

ביצוע ההטיה יהיה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו באישור ובפיקוח מחלקת הביוב ויבוצע לפני כל התחלת בניה בשטח.

לא ינתן היתר בניה לבנית בית הכנסת קודם הטיית קוי הביוב לתוואים אלטרנטיביים.

3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.

(ז) הוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מסי הקומות המירבי, ממגבלת שטחי הבניה המירביים ממגבלת קוי הבנין המירביים וממגבלת הגובה המירבי.

(ח) הבניה תהיה באבן טיבעית, מרובעת ומסותתת. - הבניה באבן חלקה (נסורה) אסורה.

(ט) תנאי למתן היתר בניה הוא פינוי עודפי עפר לאתר שייקבע ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות.

10. עתיקות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניהלבנין שיוקם בשטח.

11. חניה פרטית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

12. בצוע 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

13. חלוקה חדשה:

סעיף 125 ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. תחנת

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

טרנספורמציה:

16. עצים וספסלים

העצים והספסלים המותחמים באדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה פגיעה בהם.

לשימור:

17. עצים וספסלים

העצים והספסלים המותחמים בצהוב בתשריט מיועדים לעקירה.

לעקירה:

18. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

19. קולטי שמש:

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

20. היטל השבחה:

(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.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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.

אין לנו תלונות על התנהגותו של המגיש, והוא יישא באחריות על כל הנזק שישלם או ייגרם כתוצאה מביצוע עבודות התשתית הנ"ל. המגיש יישא באחריות על כל הנזק שישלם או ייגרם כתוצאה מביצוע עבודות התשתית הנ"ל. המגיש יישא באחריות על כל הנזק שישלם או ייגרם כתוצאה מביצוע עבודות התשתית הנ"ל.

10-10-1998

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העוברת לנו ככתב הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התחייבנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכנונית.

עכ"ל: ה' זלצמן, ס/אזריכל המחוז ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע: _____

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

חתימת מגישי התכנית: _____

עיריית ירושלים, ככר ספרא 1 ירושלים

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: _____

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

משרד האבטחה מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 4799

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 9198 ביום 20.4.98

סמנכ"ל תכנון

ח' הועדה