

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4176

שינוי מס' 2/90 לתכנית מס' 2644

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו חקרא תכנית מס' 4176, שינוי מס' 2/90 לתכנית 2644 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפים של הודאות בכחב (להלן: הודאות התכנית) גליון אחד של חשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: החשריט) וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' ו). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1.60 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת רמות מתחם 02, שטח מדרום לדרך החורש ומשעול הכתרון, גוש 30725 חלק מחלקה 50, שטח בין קואורדינטות אורך 168450 - 168525 ובין קואורדינטות רוחב 135100 - 135150. הכל על פי הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעמיד לשטח לבנין צבורי, לשטח פתוח צבורי, למעבר צבורי להולכי רגל ולדרך.
(ב) קביעת שימוש לבית כנסת אחד בשטח מגרש חדש מס' ו
(ג) קביעת בינוי ופיתוח בשטח להקמת בית הכנסת בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת בית הכנסת ל-525 מ"ר.
(ה) קביעת גובה בניה מירבי להקמת בית הכנסת.
(ו) הרחבת דרך לחניה ומדרכה והתווית מעבר צבורי להולכי רגל.
(ז) קביעת הודאות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.
(ח) איחוד וחלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההודאות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מומן לומן וכן חלות ההודאות שבתכנית 2644 וההודאות שבתכנית מס' 4176 זו.
8. הודאות התכנית: הודאותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההודאות שבכחב, הן בחשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההודאות המגבילות יותר.

שטח לבנין צבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מוחסם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה יבנה בית כנסת אחד, בהתאם לנספח מס' ו' ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ שטחי הבניה בשטח מגרש חדש מס' ו', הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחים מעל למפלס ה- 0.00 ± (במ"ר)			שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 ± (במ"ר)		
	סה"כ	חלקי שדות	שימושים עיקריים	סה"כ	חלקי שדות	שימושים עיקריים
524.60	524.60	58.97	465.63	-	-	-

הערות לטבלה: * שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.

* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לחקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) החשני"ב 1992

(ג) מפלסי הבינוי והפיחות וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' ו'.

(ד) מס' הקומות המירבי יהיה שתי קומות, כמפורט בנספח מס' ו'.

(ה) הבנין ייבנה באבן טבעית מרובעת ומסוחרת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' ו' הוא הגשת חכנון מפורט של פיחות שטחי מגרשים חדשים מס' ו', 2 ו- 3 לאישור המחלקה לשיפור פני העיר ולקרן הקיימת לישראל, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, יכלול פירוט עצים לעקירה, עצים לשימור (כאמור בסעיף 14 להלן) וחכנית שתילת עצים חדשים בצפיפות הקיימת בשטח המיוער מסביב לגבולות התכנית. ביצוע הפיתוח כאמור יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בית הכנסת ולא ינתן טופס 4 לבית הכנסת עד להשלמת הפיתוח בשטח מגרשים חדשים מס' ו', 2 ו- 3 לשביעת רצון המת' לשיפור פני העיר.

אחזקת שטחי מגרשים חדשים מס' ו', 2 ו- 3 תהא באחריות מגיש התכנית ועל חשבונם.

(ז) היתר הבניה במגרש חדש מס' ו' לבנין ביהכ"נ ינתן בשלבים: בשלב הראשון יבנה קיר חמד, בהתאם לנספח מספר ו', על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם - בגבול הדרומי של המגרש, למניעת דרדרת ושפכי עפר. רק לאחר ביצוע הקיר בפועל, ינתן היתר הבניה לבניה ביהכ"נ, כאמור - באישור האגף לשיפור פני העיר.

(ח) ביצוע הרחבת הדרך לרבות ביצוע תשתית תח קרקעית מדרכה וחניה, בהתאם לנספח מס' ו', יהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם בתאום ובפיקוח אגף הדרכים, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש חדש מס' ו'.

לאבטחת האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית עדבות
בנקאית בגובה שייקבע על יד עיריית ירושלים,
כתנאי למתן היתר הבניה במגרש חדש מס' ו.
(ט) ביצוע המעבר הציבורי להולכי רגל יהיה על ידי
מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר
הבניה ובהתאם לנספח מס' ו ובכפוף לאמור בסעיף
קטן (ו) לעיל.
(י) ראה סעיף 14 להלן.

10. שטח פתוח צבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח
צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.
(ב) ראה סעיף 9 (ו) לעיל.

11. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא תאום עם אגף
העתיקות (כאמור בתכנית המתאר).

12. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך
קיימת/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 צבורי להולכי רגל
(ד) ראה סעיפים 9 (ו) (ח) (ט) לעיל.

13. חניה: (א) הועדה המקומית חתיה רשאית לעכב מתן היתר בניה
בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה
הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם
בשטח.
(ב) החניה חתיה בתחום הרחבת הדרך ובהתאם לאמור
בסעיף 9 (ו) (ח) לעיל, ובהתאם לנספח מס' ו.

14. עצים לעקירה ולשימור: (א) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים
המיועדים לשימור ולא חותר עקירתם או כל פגיעה
בהם. העץ המסומן לשימור והנמצא בתחום קוי
הבנין להקמת בית הכנסת, יועתק למקום חליפי
בהתאם לדרישות המחלקה לשיפור פני העיר וישתל
מחדש ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
(ב) העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים
לעקירה ויעקרו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם
באישור מחלקת הגננות שבאגף לשיפור פני העיר.
(ג) מגיש התכנית ישלם לקרן הקיימת לישראל תמורת כל
עץ שיעקר בגין ביצוע התכנית ותנתן על כך
התחייבות משפטית לשביעת רצונו של היועץ המשפטי
של העירייה.
(ד) ראה סעיף 9 (ו) לעיל.

15. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוגש על ידי 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 ו' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עוחקים 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.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי צבוד מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. מערכת סולארית: המערכת הסולארית תמוקם בכוון המתאים כולל פתרון אדריכלי, באישור מהנדס העיר.

19. תחנת טרנספורמציה: 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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

20. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה 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 ניקון ו/או חא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) 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 לחקן על חשבונם בלבד כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מחנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

בעל הנכס

אגודת "ברכת חיים"
ע"ש מריר יוסף חיים זצ"ל
עמותה מס' 90052
רחוב דרך החורש 90, רמות-בני ביתן
ירושלים

מגישי התכנית:
עמותת "ברכת חיים"
באמצעות מר סאלם יהושוע
משעול היעדה דמות 148
טל. 864637 - 02

[Handwritten signature]

המתכנן:

ד. מטלון ח. כץ
תכנון מבנים תאום ופיקוח
רח' בצנלסון 22 טל. 316059 - 03
גבעתיים.

דמותה של - חיים כץ
התאמה ופיקוח
בצנלסון 22, גבעתיים. טל' 316059

מוסדות התכנון והמנדטורי תל אביב

חוק התכנון והמנדטורי תשנ"ב-1962

מס' 2176

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והלשמה

ביום 11.1.94 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

תאריך: 25/12/92
10/03/93
אפריל 94