

מצא המצוי שדו"ש

תכנית מס' 4501

שינוי מס' 30/93 לתכנית המס' המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 4034 (ש"ר המשימה פורום ב"מ, 4014
מס' י"ד 11.6.92)
(שינוי תכנית המס' מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4501 שינוי מס' 30/93 לתכנית המס' המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 4034 (להלן: התכנית).

2. מטפי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי תוראות בכתב (להלן: תוראות התכנית), גליון אחד של חש"ט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: החש"ט) וגליון אחד של תכנית כינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. תכולת התכנית: הקו הכחול בחש"ט הוא גבול התכנית.

4. שם התכנית: כ- 5.3 דונם.

5. גבולות התכנית: ירושלים, שכ' קריה צאנז, שטח ממזרח לרח' עזרת תורה ומדרום למלון תמיר, גוש 30240 חלקים מחלקות 23, 46, 48 שטח בין קואורדינטות אורך 170150 - 170250 שטח בין קואורדינטות רוחב 133750 - 133875 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחש"ט בקו כחול.

6. מידת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לשטח לבנין ציבורי ולשטח פתוח ציבורי.
 (ב) שינוי יעוד שטח מדרך ומדוך ו/או עצוב נוף לשטח פתוח ציבורי.
 (ג) סביעת שימוש כשטח הבנין הציבורי לבית כנסת ולמקווה.
 (ד) סביעת כינוי להקמת בית הכנסת והמקוה בהתאם לנספח תכנוני.
 (ה) סביעת שטחי תכניה המירביים לבית הכנסת ל-2,672 מ"ר.
 (ו) סביעת קוי בנין חדשים להקמת בית הכנסת.
 (ז) סביעת שטח לחניה ציבורית ותוראות לביצועה.
 (ח) סביעת תנאים למגן חיתך בגינת להקמת בית הכנסת.
 (ט) סביעת תוראות בגין עצים לעקירה.
 (י) אחוז וחלוקה חדשה.

7. כתיבת התכנית: על התכנית זו חלות התוראות הכלולות בתכנית המס' המקומית לירושלים, (להלן: התכנית המס' המקומית) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות התוראות שבתכנית מס' 4034 ותוראות שבתכנית מס' 4501 זו.

8. העלות:

נקבע בזאת (בהתאם למעיק 69 ועמ"י מעיק 63 (7) לחוק התכנון והכניה) כי הבינוי שעמ"י והתכנית ממצה את אפשרויות שתן התקלות בגבול סטיה כלתי ניכרת וכל תוספת קומות או גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא כהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי מעיק 1 (1) לתקנות התכנון והכניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. תוראות התכנית:

תוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי התוראות שבכתב, הן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת חריק שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל שפיר תהוראות המגבילות יותר.

10. שטח הבנין המצוי:

השטח הצבוע בתשרים בצבע חום מוחלט בקו וחס הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה התוראות שנקבעו בתכנית המצוי לגבי שטח לבנין ציבורי וכן התוראות הבאות:
 (א) יותרו שימושים של בית כנסת ומקווה בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 לא יותרו כל שימושים אחרים שאינם בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 (ב) הבינוי ותפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ג) שטחי הבניה המירכיים הם 2,672 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבחומם מעטפת הבנין וכמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחים מעל למפלס 0.00		שטחים מתחת למפלס חריק	
	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)
2,672	122	892	397	1,261

תנודת למכלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלהלן כוללים את כל השטחים שבחומם מעטפת הבנין.
 * שטחי הבניה, כאמור, מסומנים בהתאם לזקנות והכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתורים) ותשנ"ב - 1992

(ד) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסורתית.
 הבניה באבן נסורה (חלקה), שאינה מסורתית, אסורה.

3/...

(ה) תנאים למתן הישר בניה:

1. במידה שהמטף רת' ראשון לציון (הכביש המזרחי בתכנית), לרבות צומת הכניסה לחלקת הצמוני של שכונת צאנז, לא יהיו סלולים לעת מתן הישר בניה לחקמת בית הכנסת, תנאי למתן הישר בניה למגרש חרש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של דרך גישה זמנית בין רת' עזרת תורה ובין גבולו המזרחי של מגרש חרש מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל השכונם לאסור אגף הדרכים.
- ביצוע דרך הגישה כאמור, לרבות ביצוע מטף חת קרקעי, יהא ע"י מגישי התכנית ועל השכונם בהיאום ובפיקוח אגף הדרכים, כחלק בלתי נפרד מהישר התכנית במגרש חרש מס' 1.
- להכנסת האסור לעיל ימקידו מגישי התכנית, ערבות כנקאית בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, כתנאי למתן הישר בניה במגרש חרש מס' 1.
- ערבות זו תשוחרר עם גמר ביצוע העבודה, להנחת דעת עיריית ירושלים.
2. הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרך והחניות המיבוריות בחומה, לאסור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל השכונם.
- ביצוע הרחבת הדרך והחניות כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל השכונם כחלק בלתי נפרד מהישר התכנית לחקמת בית הכנסת.
- לא ינתן טופס 4 עד לביצוע בפועל של האסור לעיל.
3. בכל מקרה לא ינתן הישר הישרת אלא לאחר היאום עם אגף הדרכים.
4. תנאי למתן הישר בניה הוא תכנון וביצוע קיר התן בין המטף רת' ראשון לציון לבין שטח מגרש חרש מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל השכונם, בהיאום ובפיקוח אגף הדרכים.
5. תנאי למתן הישר בניה הוא הגשת תכנית ניקוז וכיוב, הכוללת חטייה מסאף ניקוז וקו כיוון ראשי קיימים, לאסור מח' הכיוב, ע"י מגישי התכנית ועל השכונם.
- ביצוע התכנית כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל השכונם, כחלק בלתי נפרד מהישר התכנית, בהיאום ובפיקוח אגף הכיוב.
6. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרשים חרשים מס' 1, 2 ו-4 לאסור אגף הגננות, ע"י מגישי התכנית ועל השכונם.
- ביצוע הפיתוח במגרשים חרשים מס' 1, 2 ו-4, לרבות שטילה, גיבון, השקיה, הקמת גוד הפרדה בין מגרש חרש מס' 1 ובין מגרש חרש מס' 2, הקמת קיר התן (כאמור בסעיף 3 לעיל), תכנת שטח מים וכדומה יהא ע"י מגישי התכנית ועל השכונם בהיאום ובפיקוח אגף הדרכים ואגף הגננות.
- לא ינתן טופס 4 אלא לאחר השלמת הפיתוח כאמור, לשבישת רצון אגף הגננות.
7. היאום עם משקית תג"א.
8. היאום עם המחלקת לשירותי כבאות.
9. היאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר סיפול כשפכי עפר וכדבר פילוקט לאשר מושבם, ע"י מגישי התכנית ועל השכונם.

- 10. תנאי למתן היתר בניה הוא החכרת שטח מגרש חדש מס' 1 עבוור בית כנסת, לעיריית ירושלים, בדמי חכירה סמליים. דמי החכירה ישולמו ע"י מגישי התכנית.
- 11. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- (ו) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תוא רשאית לחתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת מפלסי הפיתוח וממגבלת השימושים בשטח.
- (ז) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם לתוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התש"ם - 1980.

11. שטח פתוח ציבורי:

- (א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה התוראות שנקבעו בתכנית המטאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ב) פיתוח השטח יתא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכאמור בסעיפים 10 (ה) 3, 4, 5, 6 ו-9 לעיל.

12. מתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בתוראות תכנית המטאר).

13. תחניה וציבוריות:

- (א) השטח המסומן בתשרים בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של תחניה ציבורית.
- (ב) הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות תחניה תדרושים לדעתה, בהתאם לזקן התחניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ג) התחניה הציבורית תתא בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ד) לא תותר כל זיקה פרטית למקומות התחניה הללו.
- (ה) ביצוע התחניה יתא כאמור בסעיף 10 (ה) 2 לעיל.

14. עזר לשימור:

העצים המסומנים בקו צהוב בתשרים מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל השכונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

15. תחניה:

- תווי הורכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים.
- (א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשרים בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או תחנת דרך.
- (ג) השטחים הצבועים בתשרים בצבע ירוק ואדום לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ד) ביצוע הדרכים, השטחים לעיצוב נוף ותחניה הציבורית יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 10 (ה) 1, 2, 3, 4, ו-5 לעיל.
- (ה) תכנית שטחית ממטאר רח' ראשון לציון לכביש מאושר מדרום למגרש חדש מס' 1, ומכביש זה להמטאר רח' ראשון לציון, אמורה.

16. תוספת:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים לתפקיד כותאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. כצד התכנית:

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

18. חלוקת השטח:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' למרק 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 התעוררה שאלות נוספות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה כותאם לסבלת השטחים בתשרים.

19. שטח פתוח/מגורים:

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

20. תוספת חלוקה:

ככל תכנין תבוצע אבטחה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אבטחה נוספת כל שהיא.

21. מילוי שטח:

(א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או התעקה.
(ב) המפרון התכנוני יעון אישור מתגדם העיר.

22. מילוי שטח:

(א) תועדה המקומית תגבת היטל השכחה כותאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שנבנת ערכות לשלום כותאם להוראות החוק.

23. תוספת:

מגישי התכנית יבצעו על השכונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, ו/או דוד, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מתגדם העיר.
מגישי התכנית יעציקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המסגרים והמבניות הכרוכים בהם לטקום שזאים, אשר יקבע על ידי עירית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש התכנית לחקן על השכונו בלבד, כל תיקון וכל גזק שייגרם לדרך ולכל מחקן בין על קרקעי ובין תח קרקעי לרבות קו מים, קו ביוז, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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



חתימת בעלי הקרקע..... מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 עיריית ירושלים אגף הנכסים

חתימת מגישי התכנית..... מסודות באר אברום ע"י תרם מ. וינברג סל. 03-5744473

משרד לאדריכלות כספי ויסנברג מ.ד. 39512

חתימת המתכנן..... משרד אדריכלות כספי ויסנברג, רח' תרצל 74 רמת גן סל. 03-6737510

תאריך..... 21.8.1994

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4501
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.8.94 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית