

1007662

4
התכנית כוללת
דרי גורמות גליון
1
גליון מס' 3276
גליון מס' 4161

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4161
שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3276
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4161 שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3276 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי תוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (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- 580 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הבורכים, שטח בין הרחובות חלמודי ואדוניהו הכהן גוש 30084 חלקה 116 וחלק מחלקה 132, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד להקמת בית כנסת ומקוה..
(ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ-93% ל-248%.
(ג) קביעת כינוי לתוספת שתי קומות על הבנין הקיים המיועד לשמור ולתוספת אגף בחלק הצפון מזרחי של החלקה בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרכות קוי בנין אפס לכוון רח' חלמודי, רח' אדוניהו הכהן ולעבר חלקה 115 בגוש 30084.
(ה) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
(ו) קביעת הוראות בגין בנין וגדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינוים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 4161 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לחקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

2/...

9. הוראות תכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שטח למוסד: השטח הצבוע בתשרים כצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה תהוראות הבאות:

- (א) על שטח זה יוקם בית כנסת ומקוה.
(ב) סה"כ אחוזי הבניה בשטח זה הם 248% והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט חניה מקורה ומקלס תקני חד תכליתי.
(ג) תותר תוספת שתי קומות על הבנין הקיים ותוספת אגף ב-4 קומות בחלק הצפון מזרחי של החלקה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.
(ד) הוראות בניה כאבן:

- (1) התוספת תבנה מאבן טבעית קשה מרוכעת ומסותחת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים כשילוב אבן בסיתות שונה כמודגם בנספח מס' 1. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
כל פרטי הבסון בבנין יהיו בגוון בהיר ובסותות גם בגוון האבן.
(2) פינות הבנין לא יפחתו מ-15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה.
(3) הפתחים ייבנו מאבני מזוזה משקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.
(4) משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
(5) כל כיחול יהיה בהיר מגוון תאבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות על בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
(ה) יפורש בהיתר הבניה תנאי לפיו לא יוחל בעבודות בניה ו/או הריסה כל עוד לא פונו כל הדיירים מן הבנין הקיים.

11. העתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה כשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית מתאר).

12. חניה פרטית: (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה כשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם כשטח.
(ב) החניה תהיה מקורה ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. בנין לשימור: הבנין המסומן בתשרים בקוים מקבילים הוא בנין לשימור. ניתן יהיה לבנות מעליו 2 קומות ולהוסיף בצידו הצפון מזרחי אגף בן 4 קומות כאמור בסעיף 10 לעיל, תוך שמירת אופיו והרכסונוני.

14. בנין וגדר להריסה: הגדר והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשרים מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה כשטח.

הנציגים המודגשים כחשויים בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישו התכנית ועל השבונם לפני כל וזולת בניה בטח.

15. עץ לעקירה:

הטח הצבוע כחשויים בצבע חול הוא טח של דרך ציבורית קיימת או מאוחרת.

16. דרכים:

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

17. הפקעה:

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בטח התכנית או בטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, וכאשר רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

(א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי טח כפנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. קולטי טח על הגג:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה טעה בשל אותם מקרקעין, או שנותרו ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. היטל השבחה:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השבונם בלבד, את כל עבודות הנחשת לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ע"א 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 הנחשת) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות הנחשת וכל האמצעים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

21. תשתית:

4/...

כמו כן אהרתי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו כלכלי, כל חקון וכל נזק שילגרו לדרך ולכל מחקן בין על קרקעי ובין תח קרקעי לרבות קו גינס, קו כירוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בטוח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המטפס לעירייה. האמור בסעיף זה יהא ונמא מחבאי היחר להקמת בנין בטוח המקרקעין אלא לאתר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



מכרז 12/1

החליטה בעלי הקרקע ומגישי התכנית: מוסדות ויוניץ-מונסי, רח' עזרא 2 ע"י: מרדכי ויזל, רח' עובדיה 15 י-ס, טל. 287107

החליטה המחכנן: חלכאל סתר, רח' בן יהודה 205 ת"א, טל. 03-5466487

תמונה: 16.1.91

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הבנייה והתכנון העירוני - 1945
 4161
 27 אוקט 1991
 יו"ר הוועדה המקומית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 תכנית מס' 4161
 החליטה כישיבתה מיום 17.6.90
 להחליץ על אשר התכנית הגיל להפקדה
 לסי החנאים הכלולים כדריח
 מנהל-העיר
 יו"ר רש

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק הבנייה והתכנון העירוני - 1945
 4161
 הפקדת תכנית מס'
 התורה המצוה ל...
 בית 4060
 יו"ר הוועדה המקומית

גיש אלו רש