



מרחב תכנון נוקומי ירושלים

תכנית מס' 3874

שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 1775 ב'
ושינוי מס' 1/87 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/21/3
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3874, שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 1775 ב' ושינוי מס' 1/87 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/21/3 (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. 1:100 (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-1,650 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' הגבעה הצרפתית, רח' בר-כוכבא מס' 68, גוש 30655, חלקות 52, 12, 11 וחלק מחלקה 30, מגרשים 915, 916, 756 וחלק ממגרש 740 שעל-פי תכנית שיכון ציבורי מס' 5/21/3. הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית : (א) קביעת בינוי לרחבת בית הכנסת הקיים והקמת ספריה, חדרי לימוד וגן ילדים בהתאם לנספח הבינוי.
(ב) הגדלת שטחי הבניה המותרים לבית כנסת וגן ילדים במגרש חדש מס' 2 מ-712 מ"ר ל-1191 מ"ר.
(ג) ביטול מעבר ציבורי להולכי רגל והתווית מעבר ציבורי להולכי רגל חדש.
(ד) קביעת הוראות בגין פיתוח השטח.
(ה) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
(ו) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1775 ב' וההוראות שבתכנית מס' 3874 זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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 בתוכנית מס' 1775 ב' לגבי שטחים לבנייני ציבור וההוראות הבאות:
(א) במגרש חדש מס' 2 קיים בית כנסת רמות ציון. תותר בו תוספת אגף בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקורי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תוספת הבניה תשמש לבנין מנהלה, חדרי לימוד, ספריה וגן ילדים.

(ג) סה"כ שטחי הבניה במגרש מס' 2 הם 1,191 מ"ר מהם 449.23 מ"ר קיימים ו-740.90 מ"ר לתוספת האגף.

(ד) חומר הבניה של תוספת הבניה של הרחבת אולם בית הכנסת יהיה מאותו סוג אבן של הבנין הקיים (אבן נסורה חלקה). וחומר הבניה של בנין המנהלה, הספריה וגן הילדים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת (טובזה).

(ה) תנאי למתן היתר בניה במגרש חדש מס' 2 הוא ביצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי (מגרש מס' 4) והמעבר הציבורי (מגרש מס' 3) על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם המח' לשיפור פני העיר.

(ו) במגרש מס' 1 קיימת תחנה לאס ולילד.

10. שטח פתוח ציבורי : (א) חשטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

(ב) פיתוח חשטח יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיף 9(ה) לעיל.

(ג) חלק מחשטחו הנ"ל ישמש כחצר לקומת הקרקע, עבור גן הילדים, כמתואר בנספח מס' 1.

11. חנייה פרטית : הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן חיתר בניה בשטח, אלא אם תסוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

12. גדרות להריסה : הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויחרסו על-ידי : מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל התחלת בניה בשטח.

13. דרכים : (א) חשטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ב) המעבר הציבורי להולכי רגל המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) המעבר הציבורי החדש יבנה בהתאם לנספח מס' 1 על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם לאמור בסעיף 9(ה) לעיל.

14. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו תוכן, על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזת על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה

(א) : התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו 2 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 על-ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לסם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תחיה בהתאם לטבלת השטחים שבתריט.

(ג) לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה, כסלב ביניים, למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלו מחוץ לגבולות התכנית.

16. תחנת טרנספורמציה : לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשטל, ובאישור רטריות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנסנת סלויזיה : בבנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כלשהי. ורדיו

18. היסל השבחה : (א) הועדה המקומית תגבה היסל חשבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה חגייע אותה סעה בטל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. ח ש ח י ח : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או זרך 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 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 בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב והחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי סתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

20. חוק תכנית תכנון : תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3874 ז.ר.

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים

חתימת המתכנן: א.א.א.א.
אתר עירון, אדריכל, ת.ז. 1320832
שטח הימים 3/8, ירושלים
סלפון: 02-823128

א.א.א.א.

חתימות מגישי התכנית: א.א.א.
יעקב פדרסון, יו"ר ועד הבניה, ת.ז. 1264689
בר-כוכבא 68, ירושלים
סלפון: 02-816303
יעקב פדרסון
יו"ר ועד בניה
קהילת "רמות ציון"

תאריך: 12.10.89

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ז.ר. 3874
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.9.89 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 3874
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.4.89 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 3874
החליטה בשיבתה מיום 17.4.88
להמליץ על אשור התכנית וז"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מנהל העיר
יושב ראש