

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 10146

שינוי מספר 1/04 לתכנית מספר במ/2935 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 10146
שינוי מספר 1/04 לתכנית מספר במ/2935 ב'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

מסמכי התכנית:

2

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
וגליון אחד של תכנית בנוי מנחה ותכנית החניה, הערוך
בק.מ. 1:250 ו- 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4

כ - 2849 מ"ר.

מקום התכנית:

5

ירושלים, שכ' גבעת משואה, שטח כרחוב אריה דולצין פינת רחוב
אל סלבדור ושטח כרחוב אריה דולצין בסמוך לבנין מס' 37.
גוש: 30423, חלקה 14
(מגרש מס' 44 עפ"י תכנית במ/2953 ב').
וגוש: 30424, חלקה 38
(מגרש מס' 48 עפ"י תכנית מס' במ/2935 ב').
שטח בין קואורדינטות אורך 216150 ל- 216275
לבין קואורדינטות רוחב 628320 ל- 628525

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6

- א שנוי יעוד שטח מגרש מס' 48, שטח"י תכנית מס' במ/ 2935 ב', משטח לבנין ציבורי לשטח פתוח ציבורי.
- ב תוספת שימוש של בית כנסת למגרש 44 ע"פ תכנית במ/ 2935 ב', בנוסף למועדון שכונתי, המאושר בשטח.
- ג הגדלת שטחי הבניה המירביים המאושרים בשטח מגרש מס' 44 מ- 700 מ"ר ל- 1,200 מ"ר.
- ד שנוי קוי בנין מאושרים בשטח מגרש מס' 44 וקביעת קוי בנין חדשים במקומם.
- ה קביעת בנוי מנחה, בהתאם לנספח בינוי.
- ו קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתר בניה/טופס 4, לבית הכנסת ולמועדון הנוער.

כפיפות לתכנית:

7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/ 2935 ב' וההוראות שבתכנית מס' 10146 זו.

שטח לבנין ציבורי:

8

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה, הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 2935 ב' לגבי שטח לבניין ציבורי, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א השימושים המותרים בשטח זה יהיו מועדון שכונתי ובית כנסת.

ב בשינוי למפורט בתכנית 2935 ב', שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש הם 1200 מ"ר, מתוכם 770 מ"ר למועדון השכונתי ו- 430 מ"ר לבית הכנסת.

ג קוי הבנין המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט להלן:

- (1) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קוי בנין מאושרים הנשארים בעינם.
- (2) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X בטוש שחור הם קוי בנין המבוטלים בזאת.

3) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בנין מירביים חדשים.

ד הבנוי בשטח המגרש יהא כמפורט בנספח מס' 1.
מודגש בזאת כי הנספח הינו נספח מנחה, למעט הפרטים הבאים שיהיו מחייבים:
- מפלס ה- 0.00 של בית הכנסת (תותר סטייה של 1.5 מ' +/- לעת מתן היתר בניה).
- המרחק המינמלי בין חזית בית הכנסת לחזית המועדון השכונתי לא יקטן מ- 8 מ'.
- גובה הבניה המירבי (לא ניתן יהיה להגביה את הבנין, לעת מתן היתר הבניה).

ה תנאים למתן היתר בניה/טופס 4 בשטח:
1) תנאי למתן היתר בניה יהא, תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2) תנאי למתן היתר בניה להקמת בית הכנסת יהא מתן היתר בניה להקמת המועדון השכונתי בהיקף שלא יקטן מ- 250 מ"ר.
עבודות ההקמה של המועדון השכונתי כאמור, תחלנה במהלך שנת 2006 וזאת לאחר קבלת התקציב למימון.
מודגש בזאת כי ההוראות המפורטות לעיל הינן הוראות מחייבות וכל סטייה מהן לענין שלבי הביצוע תהווה סטייה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה.
3) תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבית הכנסת הוא ביטול האישור לשימוש חורג להפעלת בית כנסת בתחום בית הספר שבמגרש מס' 50 עפ"י תכנית מס' במ' / 2935 ב'.

ה ע ר ה: 9

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2935 ב', שלא שונו במפורש התכנית מס' 10146 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

תחום רצועה לתכנון דרך איזורית: 10

מגרש מס' 44 (חלקה מס' 14) הינו בתחום רצועה לתכנון דרך איזורית שעפ"י תמ"א/3/2006 בהתאם להחלטת ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע) שליד המועצה הארצית, מובהר בזאת כי תותר בניה, בתחום מגרש זה, הן על קרקעית והן תת קרקעית בעומק הנדרש עבור יסודות, לבנוי שעפ"י תכנית מס' 10146 זו.
בעומק שמעבר לנ"ל תישמר הרצועה לתכנון, על כל המשמעויות הכרוכות בכך, עפ"י תמ"א 3.

שטח פתוח ציבורי: 11

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' במ' / 2935 ב' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

חניה פרטית: 12

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו.

13

תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14

אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15

קולטי שמש על הגג:

א בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16

היטל השבחה:

א הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17

תשתית:

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

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם 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 באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:
עיריית ירושלים - מחלקת הנכסים
כיכר ספרא 1, טלפון: 02-6297860

אדרי עו"ד לילינטל
מנהל המחלקה לתכנון מבנים
אגף מבני ציבור

חתימת מגישי התכנית:
עיריית ירושלים המחלקה לתכנון מבני ציבור,
ע"י אדרי עו"ד לילינטל
טלפון: 02-6297671

אדרי עגד לילינטל
מנהל המחלקה לתכנון מבנים
אגף מבני ציבור

חתימת המתכנן:
עיריית ירושלים המחלקה לתכנון מבני ציבור,
ע"י אדרי עו"ד לילינטל
טלפון: 02-6297671

תאריך: מאי 2006

