



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4082

שינוי מס' 23/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1144

ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 4082

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4082, שינוי מס' 23/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1144 ושינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 4082 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ: 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 8160 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' קרית צאנז, השטח שבין קרית צאנז וכביש רמות.
גוש: 30240
חלקי חלקות: 12, 52, 46, 38
גוש 30298
חלק מחלקה: 6
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לשטח לבניני צבור.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי למעבר ציבורי להולכי רגל.
- ג. קביעת השימוש המותר בשטח לבניני ציבור לתלמודי תורה.
- ד. קביעת קווי בנין לתלמודי התורה האמורים לעיל.
- ה. קביעת הגובה המירבי במגרש מס' 2 ל- 739.5 מ'.
- ו. קביעת מס' הקומות המירבי ל- 3 קומות.
- ז. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרשים החדשים לתלמודי תורה.
- ח. אחוד וחלוקה חדשה.

6. מטרת התכנית:

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן הוראות תכנית מס' 4034 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4082 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (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 בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תותר הקמת תלמודי תורה.
- ב. קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומו בתשריט בקו נקודה בשוש אדום.
- ג. מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות.
- ד. תכנית הבניה המירבית לא תעלה על 60% משטח כל המגרש.
- ה. סה"כ שטחי הבניה המירביים לא יעלו על 4200 מ"ר במגרש חדש מס' 1.
- ו. - 4000 מ"ר במגרש חדש מס' 2.
- ז. והם כוללים את כל השטחים בתחום שבמעשפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב 1992.
- ח. הגובה המירבי למבנה תלמוד תורה במגרש חדש מס' 2 לא יעלה על 739.5 מ' למעט ביתן כניסה לחדר המדרגות של הבנין שימוקם מול הדרך.
- ט. הבניה במגרש חדש מס' 2 תרוכז בחלק הצפון מערבי של המגרש.
- י. כל הקירות החיצוניים של הבנין, וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- יא. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- יב. גדרות וקירות תמך, ייבנו באבן, דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
- יג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
- יד. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10. עתיקות:

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

11. ד ר כ י ס :

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור, הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק וחול לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ד) ביצוע הדרך יהיה ע"פי הנראות סעיף 9 ז בתכנית מס' 4034.
- ביצוע הדרך כאמור, כולל כל התכניות ופיתוח הנוף, יהיה על ידי מגישי תכנית מס' 4034 ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח אגף הדרכים, וכמפורט בכתב התחייבות שהוגש בתכנית 4034.

12. ח נ י ה :

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

13. ב צ ו צ ח ת כ נ י ת :

לאחר אשרור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.

14. ח ל ו ק ה ח ד ש ה :

- א. התכנית כוללת בין היתר הנראות החלוקה החדשה ע"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. ח פ ק ע ה :

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

16. ק ו ל ט י ש מ ש
ע ל ה ג ג :

- א. בגגות שטחים 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 דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אשרור מהנדס העיר.

17. אנשנות טלויזיה
וכדיון:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנשנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנשנה נוספת על שהיא.

18. ת ש ת י ת :

בעלי הזכויות במקרקעין 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, ובסמוד במקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדדך 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 יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון העיר

תאריך: פברואר 1995

משרד המגים מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
4082	אישור תכנית מס.
הועדה המוויזית לתכנון ולבניה החולטת	
מיום 24.9.95	לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המוויזית	