

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2767 ב'

שינוי מס' 1/94 לתכניות מס' 2767, 2767 א' ו-1700

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2767 ב' שנוי מס' 1/94 לתכניות מס' 2767, 2767 א', 1700 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (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-4,7 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות אלון, רח' שירת הים, גוש: 30716 חלקות 52, 27.

שטח בין קואורדינטות אורך 168960 - 169075 ובין קואורדינטות רוחב 136125 - 136200 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
 - (א) קביעת הוראות בדבר פינוי והריסת שלושת הדמוקרייטים הקיימים בשטח המיועד לבניני ציבור המשמשים כשני בתי כנסת ומקווה.
 - (ב) קביעת הוראות בדבר פינוי הריסת הצריף הקיים בשטח הפתוח הציבורי.
 - (ג) קביעת בנוי להקמת שני בתי כנסת חדשים (בתי כנסת ב' ו-ג'), בנוסף לבית כנסת קיים (בית כנסת א') ובית כנסת מאושר עפ"י תכנית מס' 2767 א' (בית כנסת ד'), בהתאם לנספח בנוי.
 - (ד) קביעת בנוי לתוספת בניה בחזיתו הדרום מערבי של בית הכנסת הקיים (בית כנסת א') בהתאם לקיים בשטח.
 - (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לבתי הכנסת בשטח התכנית.
 - (ו) קביעת קווי בנין חדשים להקמת בתי הכנסת החדשים וקווי בנין מירביים לתוספת הבניה בבית הכנסת הקיים, כאמור.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן תעודות גמר בשטח.

(ח) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח.

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 שבתכניות מס' 2767, 2767 א' 1700, וההוראות שבתכנית מס' 2767 ב' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2767 א' לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) תותר הקמת שני בתי כנסת חדשים (בית כנסת ב' ו-ג'), בנוסף לבית כנסת קיים (בית כנסת א') ובית כנסת מאושר עפ"י תכנית מס' 2767 א' (בית כנסת ד').

(ב) הכנוי להקמת בתי הכנסת החדשים כאמור, יהא כהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת בניה בחזיתו הדרום מערבית של בית הכנסת הקיים (בית כנסת א') כהתאם לקיים בשטח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים לבתי הכנסת בשטח התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	חלקי שירות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר			בית כנסת
		סה"כ	מעל למפלס הקרקע	מתחת למפלס הקרקע	
440	20	420	275	145	א
1120	50	1150	610	540	ב
860	50	810	610	200	ג
כמאושר בתכנית מס' 2767 א'					ד

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ו) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ז) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4:

1. תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מבתי הכנסת החדשים (בית כנסת ב' ו-ג') הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

2. תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מבתי הכנסת בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח, בתחום הפיתוח המוגדר לכל בית כנסת בנספח מס' 1, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע פיתוח השטח בכל תחום פיתוח, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בית הכנסת בשטחו, ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

לא ינתן טופס 4 לבית כנסת אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחום הפיתוח המוגדר לו להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר. לאבטחת ביצוע פיתוח השטח, כאמור, יפקידו מגישי הבקשה להיתר התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה, בשטח. אחזקת תחומי הפיתוח, כאמור, תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר לכל בית כנסת בהתאמה.

3. תנאי למתן היתר בניה להקמת בית כנסת ב' הוא הריסת הדומקריט הקיים (דומקריט מס' 1) ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת בית כנסת, כאמור, ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בניה להקמת בית כנסת ג' הוא הריסת הדומקריט הקיים, דומקריט מס' 3, ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת בית הכנסת כאמור ועל חשבונם.

5. תנאי למתן טופס 4 לבית כנסת ב' הוא פינוי חברי עמותת "שערי תבונה" מן הצריף הקיים בשטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית וכן איטום חלק משטח הצריף, האמור, שמוחזק בידי העמותה, או לחילופין הריסתו, בהתאם להנחיות מנהל אגף הפיקוח על הבניה. דק לאחר קבלת אישור בכתב ממנהל אגף הפיקוח על הבניה בדבר ביצוע, בפועל האמור לעיל, ינתן טופס 4 לבית הכנסת ב'.

לאבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר להקמת בית כנסת ב', התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה להקמת בית כנסת ב'.

6. לא ינתן טופס 4 לבית כנסת ד' אלא לאחר פינוי והריסת דומקריט מס' 2 ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת בית כנסת ד', ועל חשבונם. לאבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר להקמת בית כנסת ד' התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה להקמת בית כנסת ד'.

10. שטח פתוח ציבורי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. (ב) ראה סעיפים 9(ז) 5 ו-13.

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

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

13. כנין וגדר להריסה: (א) הכניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. (ב) ראה סעיפים 9(ז) 3,4,5,6 לעיל.

14. ה ע ר ה: כל הוראת תכנית מס' 2767 א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2767 ב' זו, ממשיכות לחול.

15. הפקעה: 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. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה חסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנות סלויזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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.

מגרשי 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 תקינות וכל נזק שייגדם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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



זינת קישין
רמ"ד תכנון ועוד
26.4.95

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים, מחלקת הנכסים, כיכור ספרא 1.

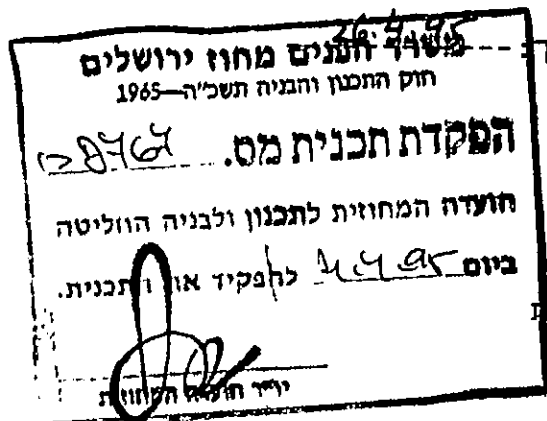
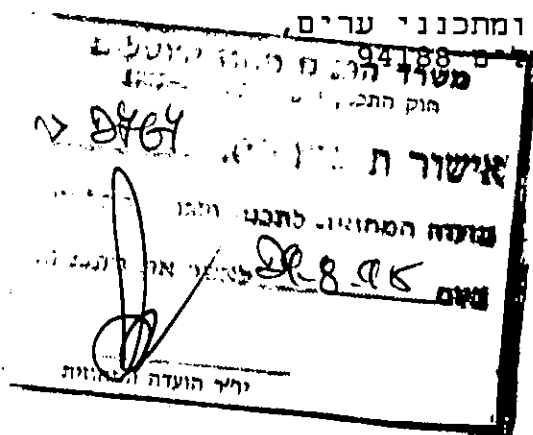
מועצה הדתית
החבלות 12
ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

המועצה הדתית בירושלים, רח' החבלות 12, ירושלים.

דניאל ווייס
רמ"ד תכנון

חתימת המתכנן:



תקנון רמות