

מחוז ירושלים

תכנית מס' 4682

שנוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1424

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4682, שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 1424 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1);

2. מטמכי התכנית:

כל מטמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-8.150 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גבעת המבחר, רח' מיצרי טירן, גוש 30657 חלקות 164,166. בין קואורדינטות אורך 134550-133500 וקואורדינטות רוחב 172250-172100; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור לשטח פתוח ציבורי, ומשטח פתוח ציבורי לשטח לבנייני ציבור ולשטח לתחנת טרנספורמציה.

(ב) ביטול השימוש המותר בשטח חלקה 164 למועדון נוער.

(ג) קביעת השימוש המותר בשטח מגרש חדש מס' 1 לבית כנסת.

(ד) קביעת בינוי להקמת בית הכנסת כאמור, בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לבית הכנסת ל-711.50

מ"ר, מתוכם 608.30 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ו) קביעת קוי בנין מירביים, גובה בניה מירבי ומספר קומות מירבי להקמת בית הכנסת.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

(ח) קביעת הוראות בדבר מבנה להריסה.

(ט) קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה והוראות להקמתה.

(י) איחוד וחלוקה חדשה.

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' 1424 וההוראות שבתכנית מס' 4682 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

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 שטח לבנין ציבורי, וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה תותר הקמת בית כנסת, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) לא יותרו שימושים בשטח בית הכנסת לאולם שמחות, מקוה ותלמוד תורה.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עקריים (מ"ר)	
142.52	42.52	100.00	מרתף
334.95	43.35	291.60	קרקע
234.03	17.33	216.70	א'
711.50	103.20	608.30	סה"כ

הערות לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מספר הקומות המירבי יהא שתי קומות מעל קומת מרתף, כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המירבי יהא בהתאם למצויין בנספח מס' 1 (+824.35).

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כמפורט בנספח מס' 1.

(ו) ראה סעיף 11 להלן.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע פיתוח השטח כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח המח' לשיפור פני העיר ובהתאם להנחיותיה.

לא ינתן טופס 4 לבית הכנסת, אלא לאחר השלמת פיתוח השטח כאמור, לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר. אחזקת השטח כאמור תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות משפטית מלווה בערבות כספית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה להקמת בית הכנסת.

ראה סעיף 10 (א) להלן.

2. תיאום עם אנף המים בדבר האמצעים להגבת לחץ בשטח בית הכנסת.

5. תיאום עם מח' הכבאות.
 6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
 7. תיאום עם חברת בזק.
 8. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רעש מהמערכות המכניות שבבנין בית הכנסת, ובדבר הצורך במיגון אקוסטי לבית הכנסת בגין הקירבה לכביש מס' 1. במידה וידרש מיגון אקוסטי, הביצוע והוצאות המיגון האקוסטי יהיו על חשבון מגיש התכנית. במידה ומפלס הרעש החזוי יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים 1990, יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מתחת למפלס המותר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.
 9. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת הטרונספורמציה בשטח מגרש חדש מס' 3.
 10. תיאום עם רשות העתיקות לפני כל חפירה/בניה בשטח. במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי בניה, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח-1978.
 11. הגשת התחייבות משפטית ע"י מגישי התכנית, מלווה בערבות כספית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, לפיה מתחייבים הם להרוס/לפנות, על חשבונם, את מבנה הקרוון הקיים בשטח והמצויין בתשריט, כתנאי למתן טופס 4 למבנה בית הכנסת. ההתחייבות המשפטית והערבות הכספית כאמור יוגשו כתנאי למתן היתר בניה לביהכ"נ.
 12. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
 13. הכניסה לרכב לשטח התכנית דרך רח' מיצרי טירן תהיה רק לרכב חירום וחב' החשמל. להבטחת האמור לעיל יבוצע תכנון מפורט של האניה בתיאום עם מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים כתנאי למתן ההיתר.
- (ח) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

10. שטח פתוח

צבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי,

וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטח הפתוח הציבורי תותר הקמת מחסן למח' לגננות של עיריית ירושלים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. המחסן יוקם ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר.

(ב) ביצוע ואחזקת השטח הפתוח הציבורי יהיו בכפוף לאמור בסעיפים 1(ז)9 לעיל.

11. מבנה להריסה: המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן טופס 4 למבנה בית הכנסת. ראה סעיף 12(ז)9 לעיל.

12. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על-כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965,

13. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת 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 ידס לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. תחנת

טרנספורמציה: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול כהה הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה.

(ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

(ג) תחנת הטרנספורמציה תיבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

16. אנטנות

מלוויה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטיס לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (בלי דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

19. תשתית

מגישי התכנית 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 בשטח הנ"ל. לצורך זה יינתן 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.

עיריית ירושלים	
הממונה על נכסי העירייה מאשר:	
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים	
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)	
<i>[Signature]</i> חתימה	23.9.99 תאריך

חתימות:
בעלי הקרקע

עיריית ירושלים

עמותת בית הכנסת הספרדי
גבעת המבשר

מס' העמותה 0-402-014-58

[Signature]

מגישי התכנית:

עמותת בית הכנסת הספרדי גבעת המבשר 58/014/402/0, ת"ז 7032, ירושלים

[Signature]

המתכנן:

ולנטין אילין וראובן גוטל, רח' בית וגן 111 ירושלים 96426
טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: *[Date]*

משרד הנגישות מרחב ירושלים
 אישור תכנית מס' 1682
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18199 ת"ת 06.99
 סמנכ"ל הכנין