

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 5883

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3233  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5883, שינוי 1/98 לתכנית מס' 3233. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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 תכניות בינוי, 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-2,811 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
רמות 02, שטח בפינת הרחובות דרך החורש ורח' שמואלי, מגרשים מס' 3 ו-5 שעפ"י תכנית 3233, גוש 30724, חלקות מס' 3 ו-5. שטח בין קואורדינטות אורך 168200 ל-168280, לבין " רוחב 135610 ל-135540. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) איחוד וחלוקת מגרשים מס' 3 ו-5, שעפ"י תכנית 3233, לשני מגרשים חדשים.
  - (ב) שינוי יעוד מדרך לשטח לבנין ציבורי.
  - (ג) שינוי יעוד שטח לבנין ציבורי למעבר להולכי רגל.
  - (ד) קביעת השימושים המותרים בכל אחד מהמגרשים כאמור לשני בתי כנסת בשטח מגרש חדש מס' 1, למועדון נוער בשטח מגרש חדש מס' 2, כקיים בשטח, ולמעבר להולכי רגל בשטח מגרש חדש מס' 4.
  - (ה) קביעת בינוי להקמת שני בתי הכנסת בתחום מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח בינוי.

(ו) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 1,574.74 מ"ר.

(ז) קביעת מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 לשלוש קומות.

(ח) קביעת קוי בנין מירביים להקמת בתי הכנסת, כאמור.

(ט) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

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' 3233 וההוראות שבתכנית מס' 5883 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). 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 מס' 3233 לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט להלן:

1. בשטח מגרש חדש מס' 1 - שני בתי כנסת.

2. בשטח מגרש חדש מס' 2 - מועדון נוער בהתאם להוראות תכנית מס' 3233.

3. בשטח מגרש חדש מס' 4 - מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ב) על שטח מגרש חדש מס' 2 חלות כל הוראות תכנית מס' 3233.

(ג) בתחום מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת שני בתי כנסת כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 1,574.74 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
1,574.74	53.23	1,521.50	על-קרקעי
-	-	-	תת-קרקעי
1,574.74	53.23	1,521.50	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 לא יעלה על שלוש קומות.

גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) קוי הבנין בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ז) מפלס ה-0.00 של הבנין יהא כמפורט בנספח מס' 1. לא יותר שנוי במפלס ה-0.00 אלא לצורך הנמכתו בלבד.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח התכנית לרבות שטח הדרך הציבורית שבתחום התכנית והשטח הפתוח שבין בנין מועדון הנוער הקיים בשטח לבין שני בתי הכנסת המוצעים בתכנית זו, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט גיבון ונטיעות, רציוף, ריהוט גן ורחוב, תאורה, קירות תמך וגדרות וכד', כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של כל התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בתי הכנסת.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבתי הכנסת המוצעים בתכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.

2. הגשת תכנון מפורט של מעבר ציבורי להולכי רגל אשר יחבר בין רח' דרך החורש לבין משעול ההדס. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את המעבר הנ"ל.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבתי הכנסת המוצעים בתכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.

3. ראה סעיף (י) להלן.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות והבטחת ביצוע כל המפורט להלן:

- קביעת מספר פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות באופן שיתאימו לדרישות תקנות התקלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.

- תכנון רוחבי מהלכי המדרגות ורוחבי הדלתות באופן שלא יפחת מ-1.10 מ' נטו.
- תכנון המשכיות של חדרי המדרגות, הפירים וחדרי המעליות אל גג הבניין.
- התקנת מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים), בשטחי המבנה השונים.
- אישור תכנית בטיחותית ע"י המח' לשרותי כבאות.

(י) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לטובת מגרש חדש מס' 2, ללא מיגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1. תכנון וביצוע הפיתוח בשטח זה יהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם. האחזקה בשטח זה תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

(יא) שני בתי הכנסת בתחום מגרש חדש מס' 1 יבנו בהינף אחד בלבד. לא תותר בניתם בשלבים.

(יב) החלונות בחזית הדרומית של הבניין הדרומי בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו חלונות אטומים באופן שלא יהא מבט כלפי הבניין הקיים מדרום לו ובאופן שיהיו סגורים באופן קבוע.

(יג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

#### 10. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

#### 11. 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.

#### 12. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

#### 13. 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 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 ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים:

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

17. 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.

18. 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי לטובס ירושלים עיריית

הממונה על נכסי העירייה מאשר:

חתימתנו על התכנית היא כבעל שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

02-6297777 טל. ככר ספרא 1, עיריית ירושלים, בעל הקרקע ירושלים

17/4/06 תאריך

חתימה

בית כנסת  
אוהל יששכר  
רמות, ירושלים

חתימת מגישי התכנית

(א) עמותה "אוהל יששכר", מס' 3-946-025-58  
משעול הרוותם 3, רמות, טל. 052-535607 ירושלים

בית הכנסת ליוצאי קורדיסטא  
רמות 02 ירושלים  
עמותה מס' 8-874-024-58

(ב) עמותה להקמת בית הכנסת  
ליוצאי קורדיסטאן, מס' 8-874-024-58  
רח' כיסופים 801, טל. 02-5860054 ירושלים

דן מויאל, ארכיטקט (ר.מ.) (39370)

חתימת המתכנן  
דן מויאל ארכיטקט, ת.ז. 4-1538031, מ.ר. 39370 -  
רח' האור 3, טל. 02-5387796, ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
5883 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4199 ביום 2.12.99  
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 28 ביולי 1997  
עדכון: 18 בדצמבר 1997  
עדכון: 14 ביוני 1998  
עדכון: 2 במרץ 2000