

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 5929

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4235  
ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1985א  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

#### 1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5929, שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4235 ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 1985א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

#### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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. 1:100 (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-498 מ"ר.

#### 5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גילה, רח' ורדינון, גוש 28046, חלקה 62, מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 4235. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרות התכנית:

(א) שינוי השמוש המותר בשטח מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 4235, מגן ילדים לבית כנסת.

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

(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים, בשטח המגרש ל-324 מ"ר.

(ד) קביעת קווי הבנין המירביים להקמת בית הכנסת, כאמור.

(ה) קביעת מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי במגרש.

(ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 4235 וההוראות שבתכנית מס' 5929 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבתב, 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 בתכניות מס' 4235 ו-1985, לגבי שטח לבנין ציבורי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) השימוש בשטח המגרש יהא בית כנסת.

(ב) תותר הקמת בית הכנסת כאמור בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים<br>(במ"ר) | שטחי שרות<br>(במ"ר) | סה"כ<br>(במ"ר) |          |
|-------------------------|---------------------|----------------|----------|
| 205.18                  | 16.80               | 222.00         | על-קרקעי |
| 70.68                   | 31.32               | 102.00         | תת-קרקעי |
| 275.86                  | 48.12               | 324.00         | 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) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש והשטחים הגובלים בו, לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע בפועל של הפיתוח, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תיאום עם מח' התברואה בדבר אופן איסוף ופינוי האשפה.

4. תיאום עם חברת החשמל.

5. תיאום עם מח' הביוב בדבר הטיית קוי ביוב הקיימים בשטח המגרש לתוואים חלופיים שמחוץ לשטח הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח מח' הביוב.  
מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

6. תיאום עם רשות העתיקות.

7. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח התכנית לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, קירות תמך וגדרות, רהוט גן ורחוב, תאורה, וכד', הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.  
ביצוע בפועל של כל הפיתוח בשטח התכנית, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח המח' לשיפור פני העיר.  
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר, לרבות שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים למגרש, במידה שיפגעו בעת הבניה של בית הכנסת.

8. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של הבנין.

9. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה במגרש, לאישור המח' להסדרי תנועה וכמפורט בנספח מס' 1.

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

#### 10. חניה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החניה תהיה על-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) ראה סעיף 9(ו)9 לעיל.

#### 11. הפקעה:

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

#### 12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בתחנת שנאים בשטח המגרש.

13. היטל השבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

14. 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 ע"י 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טמס 4

**עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה מאשר:

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

תאריך: 8/2/99

חתימה: [חתימה]



חתימת בעל הקרקע:  
עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1, ירושלים, טל. 02-6287777

בית הכנסת  
"יוצאי צפון אפריקה"  
מתנ"ס גילה ת.ד. 11440  
מס. עמותה 58-004-633-2

חתימת מגיש התכנית:  
עמותת "בית הכנסת ליוצאי צפון אפריקה"  
עמותה מס' 58-004-633-2  
ת.ד. 11440, ירושלים, טל. 050-526346

דן מויאל, ארכיטקט (ר.מ. 39370)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5489  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2199 ביום 2.9.99  
סמנכ"ל תכנון

חתימת המתכנן:  
דן מויאל, ארכיטקט  
מ.ר. 39370  
רח' האור 3, ירושלים, טל. 02-5387796

תאריך: 4 באוגוסט 1997  
עדכון: 23 בנובמבר 1997  
עדכון: 27 במאי 1998