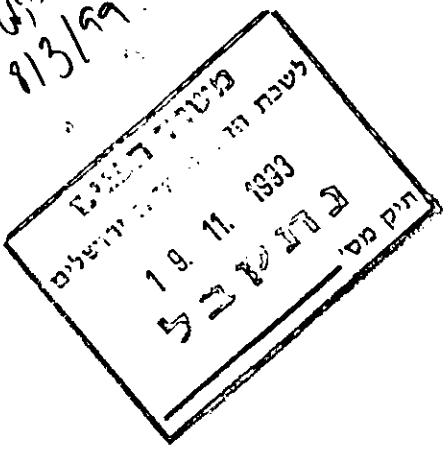


ק"מ
13/99



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5452

שינוי 2/96 לתכנית מס' 3028 ג'

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5452 שנוי 2/96 לתכנית מס' 3028 ג' 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). גליון 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- 500 מ"ר.
5. מיקום התכנית: ירושלים, רח' האדמור מבויאן. גוש 30256 חלק מחלקה 86 מארש מס' 3 שנייף תכנית מס' 3028 ג'. הכל עייפי הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט התכנית.
6. מטרות התכנית:
 - א. קביעת השימוש המותר בשטח הבנין הצבורי שבתחום התכנית לבית כנסת במקום שני בתי כנסת המאושרים בתכנית מס' 3028 ג'.
 - ב. קביעת בינוי להקמת בית הכנסת כאמור, בהתאם לנספח בינוי.
 - ג. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח המגרש מ- 500 מ"ר ל-722.06 מ"ר מתוכם 283.67 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
 - ד. קביעת קוי בנין מירביים להקמת בית הכנסת, לרבות קוי בנין אפס.
 - ה. הגדלת מספר הקומות המרבי בחזית הדרומית של הבנין מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
 - ו. קביעת שטח עתיקות. (אתר ארכיאולוגי).
 - ז. קביעת תנאים למחן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית לירושלים, (להלן:תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 ג' לרבות הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ו/או הפקעה, וההוראות שבתכנית מס' 5452 ז.ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפח 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 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בשינוי לאמור בתכנית מס' 3028 ג' יותר שימוש של בית כנסת אחד בלבד בשטח התכנית.

ב. הבנוי והפיחוח להקמת בית הכנסת בשטח יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

ג. קוי הבנין המרביים להקמת בית הכנסת יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. מספר הקומות המירבי בחזית הצפונית לא יעלה על שתי קומות.

מספר הקומות המירבי בחזית הדרומית יהיה 4 קומות.

גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלסים	שימושים עיקריים (במיד')	שטחי שרות (במיד')	סייה (במיד')
שטחים מעל למפלס ה-0.00	271.38	33.55	304.93
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	12.29	404.84	417.13
סייה	283.67	438.39	722.06

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992.

ג. הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.

ז. לא יותר קיום ארועים או שמחות בבית הכנסת.

ח. הבניה תהיה באבן טבעית מדובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (כלא סיתות)
אסורה.

ט. ראה סעיף 10 להלן.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה ושל הכניסה אליה לרבות הרמפה לאישור אגף הדרכים

והאגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

2. תאום עם המח' לשרותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:

- תכנון כניסה חיצונית.

- תכנון שתי יציאות מהחניה ומעזרת נשים.

- תכנון וביצוע רמפה לנכים.

- תכנית בטיחותית.

3. תאום עם חברת בזק.
4. תאום עם אגף הביוב בדבר התחברות הבנין לכו הביוב העירוני הקיים ממערב לתכנית. במידה שקיימים בתחום הבניה המוצעת קוי ביוב ו/או ניקוז, יעתיקו מגישי התכנית את קוי הביוב כאמור על חשבונם, לתואי חליפי בתאום ובפיקוח אגף הביוב. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר, והמח' לאיכות הסביבה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לרבות פיתוח הכולל אמצעים למניעת הרס המדרון. ביצוע הפיתוח בפועל לרבות שתילת צמחיה, נטיעת עצים לאורך המדרכה, והתקנת מערכת השקיה יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן מופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, בתאום המח' לשיפור פני העיר, והמח' לאיכות הסביבה.
6. תאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
7. תאום עם אגף המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין והתחברות למערכת המים העירונית הקיימת.
8. תנאי למתן היתר חפירה ובניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה.
9. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הקמת גדר קשיחה בקו שיקבע ע"י מפקח העתיקות מטעם רשות העתיקות במרחק שלא יקטן מ - 5.0 מ' מהגדר הקיימת בשטח, וכמפורט בנספח מס' 1.
10. תאום עם המח' לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 - תנאי למתן היתר בניה הוא תאום בנושא מניעת דרדר שפכי עפר ופנויים לאתר מאושר בתאום עם אגף השפיע.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש מכביש מס' 16 המחוכן בסמוך לבנין בית הכנסת, על בית הכנסת והאמצעים שיש לנקוט למניעת מטרדי רעש מבית הכנסת לבנינים הסמוכים לו, לאישור המח' לאיכות הסביבה.
 - בין האמצעים שיפורטו בחוות הדעת האקוסטית כאמור הם ביצוע מיגון אקוסטי בבנין בית הכנסת והקמת מערכת אירור מאולץ שתאפשר איטום החלונות של בית הכנסת בעת פעילותו.
 - ביצוע בפועל של האמצעים כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותנאי למתן מופס 4 לבנין.

11. שטח עתיקות: השטח המסומן בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. לא תותר כל בניה בשטח זה. ראה סעיפים 9 (ט) 8 ו-9 לעיל.

12. 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 תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ג. דרישות החניה לבית הכנסת הן מקום חניה אחד עבור כל 20 מושבים (של גברים).

13. חחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

14. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היתר ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן-עבודות תשתית) 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 סרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל 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 טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

עיריח ירושלים

טל.

ת.ז.

חתימת מגישי התכנית:

"עמותת אברהם יגלי" ע"י הרב ביבס

רח' ברנד 24 ירושלים

בית מדרש ובית כנסת

בבניין ה"א" ברח' ה"א"

1393868

6518349

טל.

ת.ז.

יעקב גבאי-אדריכל

JACQUES GABAY-ARCHITECT

החצב 32 מבשרת ציון 02-332401

חתימת המתכנן:

יעקב גבאי אדריכל

רח' החצב 32 מבשרת ציון

טל.

5332401

ת.ז.

6915644

תאריך: 15.11.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5102
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 2096 ביום 14.11.98
 סמוכיל תכנון
 יו"ר הועדה