



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6366 א'  
שינוי 4/98 לתכנית מס' 3028  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6366 א' שינוי לתכנית מס' 3028 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן, התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200 (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 - 2652 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת הר נוף, רח' אגסי 1, השטח הידוע כשטח בית הכנסת "יחווה דעת" גוש 30255 חלקה 57, מגרש מס' 453 שעפ"י תכנית מס' 3028.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספות קומות מעל המקלט ומעל הבניין הקיים, לשם הרחבת בית כנסת קיים, בהתאם לנספח בינוי.
- ב. שינוי קו בניין מאושר וקביעת קו בניין מזרחי חדש לתוספות, כאמור.
- ג. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה וקביעתם ל - 2,700 מ"ר מתוכם 2,006.24 מ"ר שטחים המהווים שטחים עיקריים.
- ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 6366 א'.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבניין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3028, לגבי שטח לבניין ציבורי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
א. השימושים המותרים בשטח זה הם שני בתי כנסת וגינה, כמאושר בתכנית 3028.  
ב. תותרנה תוספת 3 קומות בבניין הצפוני ותוספת בנייה באגף הדרומי של הבניין הקיים לשם הרחבת בית כנסת קיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.  
ג. שטחי הבנייה המרביים הם 2,700 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
מ"ר	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
398.63	18	18	-----	380.63	12.15	368.48	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
2301.37	675.76	433.68	242.08	1625.61	436.45	1189.16	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2,700	693.76	451.68	242.08	2006.24	448.6	1557.65	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה דלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ד. קווי הבניין המרביים לתוספות הבנייה הם כמפורט להלן:
- קווי הבניין המרביים לבנייה על קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  - קווי הבניין המרביים לבנייה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
  - קווי הבניין המרביים להקמת מדרגות בלתי מקורות יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
  - קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודה עם סימון X בטוש שחור, מבוטל בזאת. מס' הקומות המרבי והגובה המרבי יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
  - ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית ומרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ו. תנאים למתן היתר:
1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  2. הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי מפלסי הרעש הצפויים מהפעילות בבניין ומהמערכות המכניות בתוכו והאמצעים שיש לנקוט, במידת הצורך, להפחתתם, לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של מסקנות חוות הדעת כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח ויהוו למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.

2. הוראות בינוי נוספות:

1. מערכות ההסקה והקירור יופעלו באמצעות גז או חשמל ולא ע"י סולר.
2. חזיתות הבניין הפונות לבנייני מגורים תהיינה בעלות פתחים אטומים עם אפשרות להפעלת מערכת אוורור סגורה, הכל בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שלוט, התש"מ - 1980.

10. חנייה פרטית:

הועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

11. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 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 מגיש 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 ביצועו האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

יהונתן לוירר  
הממונה על נכסי העיריה

*9/1/99*

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים -  
המחלקה לנכסי עירייה  
ככר ספרא 1  
ירושלים

חתימת מגישי התכנית:



עמותת יחוה דעת  
רחוב קצנלבוגן  
הר נוף  
ירושלים  
טל: 02-6525666

*לוירר*

חתימת המתכנן:

קאסוטו אדריכלות ובניין ערים בע"מ  
רחוב הילל 16  
ירושלים 94581  
טל: 02-6233533

*[Signature]*  
טל: 02 2511580  
א.א.א. אגודת נכסי עירייה  
ירושלים

תאריך: ינואר 1999.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
*6266*  
אישור ונכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
*6266*  
בשיבה מס' *10100*  
סמנכ"ל תכנון