



## מתוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 3597 א'

#### שינוי 1/98 לתכנית מס' 3597

#### (שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3597 א', שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3597. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-3 גליונות 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- 4692 דונם.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' הר נוף, רח' הקבלן מס' 40, גוש 30333 חלקה 45 וחלק מחלקה 41.

שטח בין קואורדינטות אורך - 166875 ל- 166975

לבין קואורדינטות רוחב - 132750 ל- 132850

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח משטח למוסד, לדרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה; בבנינים A,B,C שבתחום החלקה, לשם הרחבת מיבני בית הכנסת, הישיבה והפנימיה הקיימים בשטח, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 4837 מ"ר (4023 מ"ר שטחים עיקריים ו- 814 מ"ר שטחי שירות) ל- 7111 מ"ר (6155.79 מ"ר שטחים עיקריים ו- 955.21 מ"ר שטחי שירות).
- (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (ו) קביעת הוראות בגין ביטול שטח עם זיקת הנאה לציבור, וקביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור חדש במקומו והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.
- (ז) הרחבת קטע של דרך מאושרת כקיים בשטח.
- (ח) ביטול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 3597 בדבר עצים לשימור.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3597 וההוראות שבתכנית מס' 3597 א' זו.

#### 7. כפיפות לתכנית:

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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3597 לגבי שטח למוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

#### 9. שטח למוסד:

##### א) בנין A

1. הבנין ישמש כבית כנסת, משרדים, ספריה וכיתות.
2. תותר סגירת נישות בבנין לשם הרחבת המבנה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין והמסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

3. תותר הפיכת קומה גבוהה בבנין לשתי קומות, לשם תוספת קומה חדשה במפלס  $4.12 +$  שתשמש לחדרי כיתה ולספריה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
4. תותר תוספת קומה במפלס  $17.84 +$ , לשם הוספת אלמנט קישוטי לבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
5. יותרו שינויים בבינוי הבנין הכוללים, שינוי בצורת חדר המדרגות, ובשינוי השימוש במקלט לכיתה, חדר מכונות ועוד, הכל בהתאם לנספח מס' 1.

#### (ב) בנין B

1. הבנין ישמש כשיבה.
2. תותרנה תוספות בניה בבנין לשם הרחבת חדר מדרגות ויצירת חדר מעלית, לשם יצירת מטבחון, במפלס  $3.55 +$ , ולשם שימוש בגג מחסן קיים כמרפסת גג (מפלס  $0.00$ ). הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
3. יותרו שינויים בבינוי הבנין הכוללים, שינוי במיקום מקומות החניה במפלס  $6.2 -$  ובשינוי השימוש במחסן במפלס  $3.5 -$  למשרדים, הכל בהתאם לנספח מס' 1.

#### (ג) בנין C

1. הבנין ישמש כפנימיה.
2. תותרנה תוספות בניה במפלסים  $3.55 +$ ,  $6.50 +$ ,  $9.5 +$  ו-  $12.5 +$  בבנין, לשם יצירת פרוזדורים ולשם תוספת חדרים לפנימיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 7111 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין A

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
358.83	51.00	-46.05	97.05	307.83	60.08	247.75	מתחת ל- + 0.00
1400.42	139.65	139.65	----	1260.77	412.61	848.16	מעל ל- + 0.00
1759.25	190.65	93.6	97.05	1568.6	472.69	1095.91	סה"כ

בנין B

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
726.14	407.21	----	407.21	318.93	---	318.93	מתחת ל- + 0.00
2014.90	48.56	4.0	44.56	1966.34	---	1966.34	מעל ל- + 0.00
2741.04	455.77	4.0	451.77	2285.27	---	2285.27	סה"כ

בנין C

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
2610.71	308.79	----	308.79	2301.92	1660.70	641.22	מעל ל- + 0.00
2610.71	308.79	----	308.79	2301.92	1660.70	641.22	סה"כ

הערה לטבלאות:

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

(ה) מסי קומות מירבי לבנין A יהא 6 קומות, לבנין B - 5 קומות  
ולבנין C - 7 קומות.

(ו) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון  
סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות  
המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין, וכמפורט  
בנספח מס' 1.

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

(ט) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא  
שטח עם זיקת הנאה לביטול.  
במקומו השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים  
הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ולמערכות תשתית, ללא  
מיגבלה כל שהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי  
המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.  
פיתוח שטח זה ותחזוקתו יהיו באחריות מגישי התכנית ועל  
חשבונם.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם שרותי הכבאות. בזמן קבלת היתר הבניה ינתנו  
דרישות בטיחות אש ספציפיות.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת  
המים.
4. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה  
למערכת ביוב/ ניקוז קיימת. במידה ויתגלו קוי ביוב /  
ניקוז בתחום תוספות הבניה המוצעות יעתיקו מגישי  
6 / ...

התכנית את הקוים אל מעבר לתחום תוספות הבניה, על  
 חשבונם, בפיקוח מחלקת הביוב של חברת הניקוז. מגישי  
 התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.  
 5. תאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר ביצוע פיתוח  
 השטח עם זיקת הנאה לציבור ואחזקתו ע"י מגישי התכנית  
 ועל חשבונם.  
 6. תאום עם מחלקת גנים ופינוק נוי בדבר נטיעת עצים  
 בוגרים כל 9-10 מ' ברח' הקבלן, לאורך השטח התחום בקו  
 כחול בתשריט, כולל מערכת השקיה שתחובר לשטח  
 הישיבה.

(יא) ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 3597 בדבר עצים לשימור  
 מבוטלת בזאת.

**10. הערה:** כל יתר הוראות תכנית 3597, שלא שונו במפורש בתכנית מס'  
 3597 א' זו ממשיכות לחול.

**11. חניה פרטית:** (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של  
 חניה פרטית.  
 (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח,  
 אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים  
 לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.

**12. דרך:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או  
 הרחבת דרך.

**13. אנטנות טלוויזיה** ורדיו: תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.  
 בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא

**14. קולטי שמש****על הגג:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**15. תחנת שנאים:**

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

**16. היטל השבחה:**

(א) הועדה 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.

**17. 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: עבודת 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 בין 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

טופס 4.

אין לנו התנגדות פקדנית להכניח בתנאי שיוחזקו על ידי החיה מתואמת עם השירות התכנון המוסמכות. החימתנו הינה להחזיק את כל ענייני הליך בלשמה התכנית כל עוד לא הוקמה השטת ונחתם כל העסק מתאים בניהול ואין החימתנו זו באת במקום חסמת כל העל זכות כשטה למען הטר ספק מוצטר בזו כל אם נעשה או יוצטה על ידינו הסכם בגין השטה הכלול בתכנית, או בחימתנו על התכנית הכרה או

19-09-1999

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו הסרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וצפ"י כל דין, שכן החימתנו ניתנת אך ורק מנסחה מבט התכנונית.

528888 \* המרמז, אדריכל המהוז ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים טל' \_\_\_\_\_

האגודה

חתימת מגישי התכנית למען קרית חינוך בא"י קניית ב"ו 10

האגודה למען קרית חינוך בא"י, ע"י ח"ב דניאל ביטון, רח' הקבלן 40 ירושלים

ת"ז: 2-6785041 טל': 6512160

*[Handwritten signature]*



חתימת המתכנן:

דב גליא, רח' אגרון 24 ירושלים ת"ז: 68108409 טל': 5289695

תאריך: 15.9.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 3894 א  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 4100 ביום 16-8-00  
 סמנכ"ל תכנון  
 ד"ר היצירה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 3894 א  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 4199 ביום 16-8-00  
 סמנכ"ל תכנון