

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 4729 ב'

שינוי לתכנית מס' 5999  
ושינוי לתכנית מס' 4729  
ושינוי לתכנית מס' 3028

1. שם התכנית ומיקומה:  
א. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4729 ב',  
שינוי לתכנית מס' 3028, ושינוי לתכנית מס' 4729 ושינוי לתכנית מס' 5999  
(להלן: "התכנית").

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.  
ג. שטח התכנית: 41.766 (בדונם).  
ד. מיקום התכנית:  
ירושלים, שכ' הר נוף, שטח בין רח' אגסי לבין רח' זרח ברנט.  
גוש: 30265.  
חלקה: 110.  
קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 216600 לבין 217100.  
רוחב: בין 632000 לבין 632200.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  2. גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:1250 (להלן התשריט),  
גליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
  3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בק.מ. 1:100.  
תכנית הבינוי מבטאת את נפח בינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון,  
מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה  
מירביים שהינם מחייבים: שטח בית כנסת א' - 946 מ"ר, שטח בית כנסת ב' -  
648 מ"ר - סה"כ: 1594 מ"ר.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.  
 המסמכים המנחים מהווים את עקרונות התכנון לביצוע.  
 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות  
 התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים.  
 במידת של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש  
 אחרת.

### 3. מטרות התכנית:

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. שינוי ייעוד שטח משטח יער נטע אדם לחניה ולדרך.
  2. שינוי ייעוד שטח משטח יער נטע אדם לאזור מגורים - מגרש חניה לכלי רכב.

ב. קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש של חלקה 110 בגוש 30265.

ג. שינוי קו בנין מאושרים בשטח מגרש מס. 1, שעי"פ תכנית מס' 4729, עי"י שינוי קו  
 הבנין העיליים תדרומי והמזרחי, ושינוי קו הבנין הצפון מערבי התת קרקעי.

ד. קביעת בניי בשטח מגרש חדש מס' 1 שטח למוסד בתחום לנספח בנוי.

ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן:  
 תכנית המתאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות החוראות  
 שבתכניות מס' 3028, 4729, 5999 והחוראות שבתכנית מס' 4729 ב' זו.

ב. הוראות תכנית מס. 5999 ימשיכו לחול על חלקה חדשה מס. 554/א' שבתכנית זו.

		שטחי בניה ונסים קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה		שמושים		מס. יחיד		שטח חלקה		מס. חלקה		ייעוד חלקה	
מס. קומות מרובי	סה"כ (מ"ר)	שטחי שדות		שטחי בניה עיקריים		בית נוסף	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול	מס. מכלול		
		מוצג	סה"כ	מוצג	סה"כ																	מוצג	סה"כ
3	917	917	859	82	82	-	835	835	859	אי	שטחים/קומות מותרות למפלס רי-0.00	0.00	0.00	2	בתי כנסת	-			110	בניי ציבור			
	29	29	86	-	-	-	29	29	86	אי	שטחים/קומות מעל למפלס רי-0.00												
3	648	648	648	63	63	63	585	585	585	בי	שטחים/קומות מעל למפלס רי-0.00												
	1594	1594	1593	145	145	63	1449	1449	1530		שטחים/קומות מעל למפלס רי-0.00												

סה"כ שטח בית הכנסת בי 648 מ"ר. סה"כ שטח בית הכנסת אי 946 מ"ר.

**מערת לסבלה:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהתארים) חתשני"ב 1992. סה"כ השטח המוצע אינו תוספת לשטח המאושר - נעשה חישוב חדש וסה"כ שטח הבניה הנו 1594 מ"ר (עיקרי + שירות).

## 6. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כחח הוא שטח לבניני ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4729 לגבי שטח לבניני ציבור בשינויים המתחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותר שינוי בקו בנין עילי בחזית דרומית ומזרחית בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
יותר שינוי בקו בנין תת קרקעי בחזית הצפון מערבית בהתאם למסומן בתשריט בו נקודתיים בטוש אדום.

ב. תותר בניית שני בתי כנסת בשטח מגרש מס' 1 בהתאם לנספח מס. 1. בניית בתי הכנסת תותר בשלבים - כל בית כנסת בניפרד.  
השימושים הנוספים בבתי הכנסת יהיו לאירועים לצרכי בתי הכנסת בלבד.  
מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בנספח מס' 1 - 3 קומות (מעל למרתף), בית כנסת א' ו- 3 קומות בית כנסת ב', כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בחתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ה - 2002.

ג. קוי הבנין המסומנים בתשריט עם סימון X מבוטלים בזאת.

ד. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גכול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).

ה. הבנוי בשטח המגרש יהא בהתאם למפורט בנספח מס. 1.

ו. שטח הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס 1 ובהוראות התכנית (דף מס. 8) הינו מחייב וכל סטייה ממנו - תוספת שטחי בניה - תחשב כסטייה ניכרת בחתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב - 2002.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיפים 11 ו- 12 להלן.
2. כמפורט בתכנית מס. 4729 סעיף 9 ו'.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרש 1א יהיה תיחום התכנית בגדר אבן ליצירת חייץ ברור בין תחום הבנוי לבית הכנסת ושטח לחניה לבין היער.
4. תנאי לטופס 4 לביה"כ יהיה אישור לטיפול בעודפי עפר ופסולת בנייה

ח. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4729, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4729ב' זו, ממשיכות לחול.

## 7. דרך - חניה לכלי רכב:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים שחורים אלכסוניים שתי וערב הוא דרך עם מגרש חניה לכלי רכב לצורך היער וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3928, סעיף 30.

ראה סעיפים 10 ו- 11 להלן.

- תנאי למתן היתר בניה תאום מקומות החניה עם מח' תוש"יה.
- מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ חתקן לעת הוצאת היתר בניה.

## 8. שטח יער נטע אדם:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח יער נטע אדם וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 5999 לגבי שטח יער נטע אדם.

## 9. שביל להולכי רגל:

השטח המסומן בידוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שביל להולכי רגל ויותר בו מעבר חופשי ללא הגבלת זמן או מקום.

**10. הפקעה :**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאים אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.

**11. ביצוע תכנית לצורכי רישום :**

א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.

ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 4729 ב' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

**12. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :**

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

**13. הערה :**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנוניות 5999, 3028 ו- 4729, שלא שוננו במפורש בתכנית 4729 ב' זו ממשיכות לחול, ללא שינוי.

**עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה מאשר:  
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים  
 או זכויות בשטחים בתחום התשתית (בלבד)  
 הממונה על נכסי העירייה

תאריך: 1.9.08

15. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

עיריית ירושלים  
 מחלקת הנכסים  
**עיריית הנהלת רח' זרח ברנט**  
 עמותה מס' 58-021-078-9  
 ת"ד 43011 ים 91430 פקס: 6525977

חתימת מגישי התכנית:

*[Handwritten signature]*  
 ביהכ"ל זרח ברנט  
 עמותה מס' 58021079  
 יו"ר העמותה - הרב נפתלי קושלנד  
 ת.ז. 13157276  
 רח' זרח ברנט 24, ירושלים

**גדעון גר**  
 אדריכל ומתכנן ערים ז.א.א.  
 רח' שמעון הצדיק 28, ירושלים 97762

חתימת המתכנן;

תאריך..... יולי 2008

406/11 t-zerah barne  
406/t / t-zer tabla1

המשרד הלאומי לתכנון ולבנייה  
 אישור התכנון

ת.ז. 18.288      8108

**מאיר שטרית**  
 שר הפנים

יו"ר הוועדה