



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3028 ג'
שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שנוי מס' 9/88 לתכנית מס' 3028
שנוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3288
ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1873 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3028 ג', שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים שנוי מס' 9/88 לתכנית מס' 3028, שנוי מס' 1/88 לתכנית מס' 3288 ושינוי מס' 1/88 לתכנית מס' 1873 א' (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקיום הכחולים בתשריט הם גבולות התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 39.000 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים שכ' הר נוף.
 מגרשים 518, 519, 538, 543, 545, 546 עפ"י תכנית 3028.
 חלק ממגרש מס' 6 עפ"י תכנית 3288.
 וחלק ממגרש 9 שעל פי תכנית מס' 1873 א'.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקיום כחולים.

5. מקום התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח משטח לשמורת טבע לשטח לבניני ציבור.
- (ב) תוספת שימושים במגרשים המיועדים לבניני ציבור וקביעת שימושים במגרשים חדשים.
- (ג) קביעת הוראות בינוי לבנינים חדשים ולתוספות בניה לבנינים קיימים.
- (ד) שנוי קוי בנין קידמיים ואחוריים שנקבעו בתכנית מס' 3028 וקביעת קוי בנין קידמיים ואחוריים חדשים כפועל יוצא של הבנוי.
- (ה) הגדלת מספר הקומות המירבני מ-3 ל-4 קומות.
- (ו) אחוד וחלוקה חדשה.

6. מטרת התכנית:

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

7. כפיפות לתכנית:

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (למעט פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
 וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח לבנין ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3028 לגבי שטחים לבניני ציבור למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בכל מגרש יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלהלן ובכפוף לאמור בסעיף ב. להלן:

מספר מגרש	שימושים מאושרים ע"פ תכנית מס' 3028	שמושים חדשים	סה"כ השימושים המותרים
538	2 בתי כנסת ו-3 כתות גן ילדים	1 בית כנסת*	3 בתי כנסת* ו-3 כתות גן ילדים
543	2 בתי כנסת ו-3 כתות גן ילדים	3 בתי כנסת ו-2 כתות גן ילדים**	5 בתי כנסת ו-5 כתות גן ילדים**
545	2 בתי כנסת ו-3 כתות מעון יום וטרנספורמטור	1 בית כנסת ו-1 כתות מעון יום	3 בתי כנסת ו-4 כתות מעון יום וטרנספורמטור
546	2 בתי כנסת ו-3 כתות גן ילדים	1 בית כנסת	3 בתי כנסת ו-3 כתות גן ילדים
3	--	2 בתי כנסת***	2 בתי כנסת***
2	40 כתות בית ספר 5 כתות גן ילדים וטרנספורמטור	16 כתות בית ספר 2 כתות גן ילדים 2 כתות מעון יום ו-4 בתי כנסת	56 כתות בית ספר 7 כתות גן ילדים 2 כתות מעון יום 4 בתי כנסת וטרנספורמטור
4	--	20 כתות בית ספר	20 כתות בית ספר

* ראה סעיף ג. 5 להלן.
 ** ראה סעיף ג. 6 להלן.
 *** ראה סעיף ג. 8 להלן.

1. ממספר בתי הכנסת יהיה על פי הטבלה שלעיל בין שיהיו בבנינים נפרדים ובין שיהיו בבנין אחד.
2. התרת תוספת שלושה בתי הכנסת במגרש מס' 543 תהא נתונה לשיקול דעת ועדות התכנון לעת אישור תכנית הבינוי ואין לראות בה זכות מוקנות מכח תכנית זו.
3. התרת תוספת בית הכנסת וכיתת מעון היום במגרש מס' 545 תהא נתונה לשיקול דעת ועדות התכנון לעת אישור תכנית הבינוי ואין לראות בה זכות מוקנות מכח תכנית זו.
4. התרת תוספת בית הכנסת במגרש מס' 546 תהא נתונה לשיקול דעת ועדות התכנון לעת אישורה של תכנית הבינוי ואין לראות בה זכות מוקנות מכח תכנית זו.

5) התרת תוספת ארבעת בתי הכנסת במגרש חדש מס' 2
הא נתונה לשיקול דעת ועדות התכנון לעת אישור
תכנית הבינוי ואין לראות בה זכות מוקנית מכוח
תכנית זו.

ג. הוראות בינוי:

- 1) תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי
ופיתוח המתייחסת לכל שטח המגרש ולכל השימושים
שעל פי התכנית באישור הועדה המקומית והועדה
המחוזית.
- 2) קווי הבניו הקידמיים והאחוריים יהיו פועל יוצא של
הבנוי האמור בסעיף 1 לעיל.
- 3) קווי הבנין הצדדיים יהיו קווי הבנין הצדדיים
המאושרים בתכנית מס' 3028.
- 4) מספר הקומות המירבי בכל חלק של הבנין לא יעלה על
4 קומות ממפלס פני הקרקע הסופיים, למעט האמור
בסעיף 8) להלן.
- 5) עזרת נשים בבית הכנסת תחשב כקומה.
- 6) הוראות סעיף 15(ח) בתכנית מס' 3028 ממשיכות לחול
אולם ניתן יהיה להקטין את שטח הגינות כפי שנקבע
בטבלאות תכנית מס' 3028, לעת אישור תכנית
הבינוי כאמור לעיל על ידי ועדות התכנון.
- 7) תותר תוספת בית הכנסת במגרש מס' 538, כמפורט
לעיל, ובלבד שחצרות המשחקים של גני הילדים
הקיימים לא תפגענה.
- 8) התרת תוספת שתי כיתות גן הילדים במגרש מס' 543,
כמפורט לעיל מותנית בכך שהשטח הסופי המוקצה לגני
ילדים לא יפחת מ-2 דונם בטרסות.
- 9) תנאי לאישור תכנית בינוי במגרש חדש מס' 2, כאמור
בסעיף 9 ג' 1) לעיל, הוא מציאת פתרון הולם
לדרכי גישה במגרש, לרבות גישה לנכים.
- 10) בניגוד לאמור בסעיפים ג' 2) ו-ג' 3) לעיל, תותר
הקמת שתי בתי הכנסת במגרש חדש מס' 3 בכפוף
לתנאים הבאים:
א. שטח הבניה הכולל המירבי במגרש יהיה 500 מ"ר.
ב. מס' הקומות המירבי יהא שתי קומות, ממפלס
פני הקרקע הסופיים.

- ד. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים על
הרקע הם שטחים עם זיקת הנאה לצבור וחלוקת
על שטחים אלה ההוראות שנקבע בתכנית מס' 3028
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם, את
המעברים הציבוריים. כאמור, כחלק בלתי נפרד
מהיתר הבניה למגרש לשביעות רצונו של מהנדס
העיר.

10. חניה:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

11. תחנת טרנספורמציה:
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתחנת טרנספורמציה וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3028 בסעיף 36 (א) לגבי שטח לתחנת טרנספורמציה.

12. עתיקות:
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.
(כאמור בהוראות תכנית המתאר).

13. ה פ ק ע ה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. בצוע התכנית:
מיד עם אשור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין.
הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

15. חלוקה חדשה:
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. תשתית:
בעלי הזכויות במקרקעין 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו
לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך
ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים,
קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך
זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר לתוספת בניה
בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: מרץ 1992

משרד המנים נוחח ירושלים
חוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס.

תועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית.

תאריך: 1991

סמנכ"ל לתכנון

י"ר' התועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנון: 23028

תאריך: 20.6.91

לחשבות על אישור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדוח

יושב ראש

321