



מרחב תכנון תקומי ירושלים

תכנית מס' 3738

שינוי מס' 3/86 לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית מתאר תקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרו: תכנית מס' 3738 שינוי מס' 3/86 לתכנית מס' 3028 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
  - א. גליון אחד של תכנית בניי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1)
  - ב. גליון אחד של תכנית חניה הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-6 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הר נוף, בין הרחובות רפאל קצנלבוגן ורחוב החכם שמעון אגסי. גוש 30265 חלקי חלקות 22, 24, 25. מגרשים 489, 488, 487, 486, שעפ"י תכנית מס' 3028, וחלק מרח' שמעון אגסי. שטח בין קוארדינטות רוחב 132/150 ל-132/250 ובין קוארדינטות אורך 166/925 ל-166/800. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
  - א. הגדלת מספר חיידות הדיור המירבי מ-16 יחידות דיור ל-19 יחידות דיור.
  - ב. הגדלת מספר הקומות בחזית הדרומית מ-4 קומות ל-6 קומות.
  - ג. קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספח בינוי.
  - ד. בטול שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
7. כפיפות לתכנית על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר במקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 3738 זו.
8. הוראות התכנית הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריטו באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בעל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

9. אזור מגורים 2  
בשינויים:

שהטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 בשינויים וחלות על שטח זו ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3028 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים וההוראות הבאות.

- (א) מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 19 יחידות דיור במקום 16 המותרות.
- (ב) מספר הקומות המירבי בחזית הדרומית של המגרשים יהיה 6 קומות במקום 4 המותרות.
- (ג) הבנוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) תנאי מתנאי קבלת היתר בניה הוא הוכחה כי מבני הציבור אשר התחייבו מגישי התכנית לבצע אכן בוצעו בפועל. לחילופין, תנתן על ידי מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה אשר תבטיח את ביצוע הקמת מבני הציבור בתאום עם מחלקת החינוך כתנאי למתן היתר בניה.
- (ה) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (ו) המעברים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום הם שטחית עם זיקת הנאה לציבור לבטול.
- (ז) נקבע בזאת. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 15.2.90 כי מגישי התכנית יבצעו על ידם ועל חשבונם את המעבר הציבורי הקבוע בתכנית 3028 כשטח עם זיקת הנאה לציבור במגרש מס' 491 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרש נשוא תכנית זו. לא ינתן טופס 4 לבנינים כל עוד לא הושלם ביצוע הפיתוח כאמור.

- (א) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חמיה פרטית הדרושים עפ"י התקן עבור הבנינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניה תהיה בכביש החניה (רח' שמעון אגסי) ובהתאם למסומן בנספח מס' 2.

10. חניה פרטית

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה במגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

11. היטל השבחה:

כל יתר ההוראות שבתכנית 3028 שלא שונו במפורש בתכנית זו נשארות בתוקפן.

12. הערה:

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שנו תהיה  
 ב: ואכתה עם רישות התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  
 התייחסנו הינה לפרטי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם ההכנייה או לכל בעל ענין אחר בטעם  
 התכנייה כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
 בתנאים בניגון, ואין התייחסנו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בטעם הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל הורה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
 מאתנו על פיו זכויות כלשהן בטעם ו/או על כל זכות  
 אחרת העומדת לנו ככת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
 שכן התייחסנו ניתנת אך ורק בנקודת הבטחון.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים

**עמוס המרמן**  
**אדריכל המחוז**  
 מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימה בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - רח' בן יהודה 34, י"ס טל' 2241881  
 מוסדות ויזני בע"מ  
 אהרן פישל 20 ירושלים  
 טל. 02-826282

חתימת מגישי התכנית

מוסדות דדו י - רח' א. פישל 20, י-ס, טל' 826282

**ישראל לויט**  
 אדריכלים ובוני ערים

חתימת המתכנן

ישראל לויט אדריכלים ובוני ערים - רח' עזה 5 י-ס טל' 662195

תאריך: 28 למרץ, 1991

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 3735**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 בתום הדיון להאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לא יין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים  
 תכנית מס' 3735  
 החליטה בשיבתה מיום 14.1.90  
 להמליץ על אישור התכנית הי"ל  
 לבית הדין לפי התנאים הכלולים בדרך  
 מהנדס העיר  
 יעב ראש