

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית נ"ס' במ/3592 א'
שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3592
שינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 3028
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' במ/3592 א' שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3592 ושינוי מס' 2/92 לתכנית מס' 3028 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 (א) גליון אחד של תכנית העמדת בניינים ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 (ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 (ג) גליון אחד של תכנית חניות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-26.634 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הר-נוף, רח' אגסי שטח ממזרח לכיכר אהבת ישראל, גוש: 30265.
 מגרש מס' 1 ע"פ תכנית מס' 3592 (חלקות מקוריות מס' 96, 97, 98) ומגרשים מס' 494 ו-495 (חלקה מקורית מס' 96 זהה למגרש מס' 495) וחלק ממגרשים מס' 492 ו-493 ע"פ תכנית מס' 3028.
 שטח בין קואורדינטות אורך 167.100 - 167.000
 ובין קואורדינטות רוחב 132.200 - 132.050
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבנייני ציבור, לשטח פתוח ציבורי, תחנת טרנספורמציה ולדרך.
 (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, ולדרך.
 (ג) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד ומשטח לבנייני ציבור לדרך.
 (ד) בטול הבנוי המאושר בתכנית מס' 3592 וקביעת בנוי חדש להקמת 8 בנייני מגורים במגרשים חדשים מס' 1-8 בהתאם לנספחי הבנוי.

- (ה) קביעת מס' הקומות המירבי במגרש חדש מס' 1 כמפורט להלן:
 ארבע קומות מעל קומת עמודים בחזית המערבית ושמונה קומות (מהן ארבע מדורגות) מעל קומת חניה בחזית המזרחית.
 (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים במגרשים חדשים מס' 1-8, ל-19,032 מ"ר כולל 300 מ"ר לבית כנסת.
 (ז) שני קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קוי בנין תת קרקעיים.
 (ח) קביעת שטח לדרך פרטית עם זכות מעבר לציבור.
 (ט) הרחבת דרך.
 (י) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3592 א' זו.

8. חוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת חרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2
מינוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:
 (א) תותר הקמת שמונה בנייני מגורים בהתאם לנספחים מס' 1, 2 ו-3 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה תת קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה על קרקעית.
 (ב) מס' הקומות המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 2 וכמפורט להלן:
 ארבע קומות מעל קומת עמודים בחזית המערבית ושמונה קומות (מהן ארבע מדורגות) מעל קומת חניה בחזית המזרחית.
 (ג) שטחי הבניה המירביים הם 19,032 מ"ר. שטחי הבניה כאמור, כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין כולל 300 מ"ר לבית כנסת בבנין במגרש מס' 4, למעט שטחי השירות המפורטים להלן:
 1. מחסנים עד 8% משטח הבניה המירבי בכל בנין.
 2. חדר הסקה, חדר מכוונה.
 3. שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית מס' 4213.
 4. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
 5. מרחב מוגן דירתי בהתאם לתקנות הג"א.
 6. מרפסת שירות בשטח שאינו עולה על 6.0 מ"ר.
 (ד) גובה קומת העמודים לא יעלה על 3.0 מ' ברוטו.

(ה) מס' יחידות הדיור המינימלי בתחום התכנית לא יפחת מ-200 יחידות דיור ויהא מצוין בטבלה שלהלן:

טבלת מספר יחידות הדיור המירבני:

מגרש חדש מס'	שטחן במ"ר	מס' יחידות הדיור	סה"כ שטח בניה
1	1314	26	2,459.5
2	1229	25	2,367.5
3	1494	25	2,367.5
4	1764	* 25	2,367.5
5	1746	25	2,367.5
6	1712	25	2,367.5
7	1735	25	2,367.5
8	1806	25	2,367.5
	12,800	201	19,032

* כולל 300 מ"ר לבית כנסת.

- (ו) גובה הבניה המירבי לא יעלה על גובה הבניה המירבי המצוין בנספח מס' 2.
- (ז) בהתאם להחלטת הול"ל מיום 3.12.92 בית הכנסת יבנה בשטח של 300 מ"ר במבנה המגורים במגרש מס' 4 בהתאם לנספחי הבנוי מס' 1 ו-2. תכנון ובצוע בית הכנסת יהיה על ידי ועל חשבון יזם התכנית כחלק מבניית המבנה למגורים במגרש מס' 4.
- (ח) תנאים למתן היתרי בניה:
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הציבורי הפתוח הציבורי (מגרש חדש מס' 10), לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע פיתוח השטח הפתוח הציבורי, כאמור, לרבות הנחת מערכת השקיה, הקמת טרסות, נטיעות וכדומה, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר. גמר ביצוע הפיתוח, כאמור, יהא תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים.
 - הקמת קירות התמך לכוון המדרון, לרבות ייצוב טרסות קיימות, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בטרם תחל בנייתם של בנייני המגורים בשטח התכנית.
 - הביצוע בפועל של הרחבת הדרך, שיפור הצמתים לרח' אגסי ושינוי הכניסה לגן הילדים הנמצא ממערב לתכנית, כמפורט בנספח מס' 1 יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים בעיריית ירושלים, והוא תנאי למתן היתר בניה לבניינים במגרשים 1-8.
 - השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש ירוק הוא שטח לדרך פרטית עם זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ט) היתרי הבניה יכללו מרחב מוגן דירתי בלבד (לכל דירה בנפרד) במטרה למנוע סיכון מפני פגיעה תרמית ושחרור גזים רעילים מחוות המיכלים.
 הבניה העל קרקעית מעבר לקו המרחק המינימלי למיכלי הדלק, כמסומן בתשריט, אסורה.
 (י) הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסורתת.
 הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 (יא) הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' קומות, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת אחוזי הבניה המירביים.

10. שטח לבנין
צבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור וכן ההוראות הבאות:
 (א) השימושים המותרים במגרש חדש מס' 14 יהיו למטרות חינוך המשרתות את תושבי שכונת הר-נוף.
 (ב) קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ג) בבנין/בבנינים יתוכנן מרחב מוגן (בלבד) בהתאם לתקנות הנ"א כאמור בסעיף 9(ח) לעיל.
 (ד) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
 (ה) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדורשים כדין לשימושם של נכים.

11. שטח פתוח
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראה הבאה:
 (א) ראה סעיף 9(ז)1.

12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

13. חניה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
 (ב) החניה תהיה תת-קרקעית בהתאם למסומן בנספחים מס' 2 ו-3.

14. זרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
 (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת.
 (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת הדרך.
 (ג) ביצוע הרחבת הדרך, פיתוח הצמתים עם רח' אגסי והכניסה החדשה לגן הילדים ממערב לתכנית יהא כאמור בסעיף 9(ח)3 לעיל.

15. ביצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום זהיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
16. 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 תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשכ רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו יועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.
17. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
18. תחנת טרנספורמציה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח להקמת תחנת טרנספורמציה. תחנת הטרנספורמציה תוקם בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. קולטי שמש על גג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) תפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
21. 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.
22. 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 העבידות 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 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, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

האמור בסעיף זה יחא תנאי מתנאי חיתר לחקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

בהתאם לסעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה למגורים (חוראת שעה) התש"ן - 1990, כתחילת ביצוע התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

23. שלבי ביצוע:

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם שויות התכנון המוסמכות. הנה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניגוד ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י כי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אקרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
בן יהודה 34, י-ם
טל: 02-254121

20-01-1993

חתימת מגישי התכנית:
מוסדות ויז'ניץ בע"מ
תורת חיים 7, שכונ ויז'ניץ, בני ברק, 51608
טל: 03-776161

זאב שיינברג, ש"מ
אדריכל

חתימת המתכננים:
אדריכל זאב שיינברג
רח' שמאי 5, י-ם 94631
טל: 02-245220

אדריכל אורי בן אשר
שד' אשכול 40, י-ם 97765
טל: 02-818459

