



מרחב תכנון מקומית ירושלים

תכנית מס' 3685 א'

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3685  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3685 א' שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3685 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה של 1:250 (להלן: התשריט).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ- 8500 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים שכ' הר נוף בין רח' הקבלן ורח' הרב ניסים יצחק גוש 30257 חלקי חלקות: 5-7, 2, 1, 47, 9. גוש 30268 חלקי חלקות 95-97. מגרשים מס' 411 א', 412 א', 413 א', 414 א', 415 א' עפ"י תכנית מס' 3685.  
שטח בני קואורדינטות אורך 166/775 - 166/930 ובין קואורדינטות רוחב 132/975 - 133/150, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:  
(א) הגדלת סה"כ שטחי הבניה במגרשים 412 א', 413 א', 414 א' ו- 415 א' כתוצאה מהכללת שטח חדר המדרגות במנין זכויות הבניה.  
(ב) בטול זיקת הנאה לציבור במגרש 411 א' וקביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור במגרשים 413 א' ו- 414 א'.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מיתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 ו- 3685 וההוראות שבתכנית מס' 3685 א' זו.

8. הקלה: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה סטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת תשכ"ז - 1967).

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

10. אזור מגורים 2 בשכוננים: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 - שטח מגרשי בניה למגורים, והשטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מוחסם בקו נקודה בצבע כחול הוא שטח מגרשי בניה מיוחדת למגורים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685 לגבי שטחים אלה וכן ההוראות הבאות:

(א) סה"כ שטחי הבניה (מסחר + מגורים) יהיו כדלקמן:

מגרש 411 א' -	1700	מ"ר	(ללא שינוי)	
מגרש 412 א' -	1991	מ"ר	- במקום	1871 מ"ר המאושרים
מגרש 413 א' -	2798+50	מ"ר	- במקום	2628+50 מ"ר המאושרים
מגרש 414 א' -	3093+50	מ"ר	- במקום	2913+50 מ"ר המאושרים
מגרש 415 א' -	2485	מ"ר	- במקום	2286 מ"ר המאושרים
סה"כ -	12067+100	מ"ר	- במקום	11392+100 מ"ר המאושרים

- (א) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים על הרקע הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור וחלות עליהם ההוראות שבתכנית מס' 3028 ו- 3685.
- (ב) המעבר המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור לביטול.

11. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

חזית הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3658, לגבי חזית מסחרית.

12. חזית מסחרית:

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

13. היטל השבחה:

כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3685 א' זו, ימשיכו לחול.

14. הערה:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 כפי שצוינה בעבר, תוכנית התכנון והרכושנות.  
 הת מתווה הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם  
 כ"מאים בנינו, והינן חתומתנו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל דיווח ועפ"י כל דין.  
 לענין הסר כפי מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על  
 ידי הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על יבואו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי כרכש  
 מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת, לרבות זכות הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
 שנו חתומתנו ניתנת אך ורק "ק"ר" כבט תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים

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

חתימת בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - רח' בן יהודה 34 ירושלים, טל' 224121

**רסקו**  
 חברה להתיישבות וקבלת ויעוץ בע"מ  
 RASCO  
 RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

**כדורי**

**פיתוח עירוני בע"מ**

חתימת מגישי התכנית

כדורי פיתוח עירוני בע"מ - רח' שמגר 4 ירושלים, טל' 380633  
 חברת "רסקו" בע"מ - רח' שמאי 8 ירושלים, טל' 226728

ישראל לויט  
 אדריכלים ובוני ערים  
 דה"ע 5, ירושלים 92381

חתימת המתכנן

ישראל לויט אדריכלים ובוני ערים - עזה 5 י-ם, טל' 662195

ירושלים, 26 בנובמבר 1990

3685

6.11.90

3685

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים  
 חז"ת מס' 3685  
 זהה בשיעורה מיזם 17.6.90  
 להליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה  
 לשי החנאים הכלולים בדו"ח  
 מהנדס העיר  
 יח"ר ראש