

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 7374 א'

שינוי לתכנית 3028

ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7374 א' שינוי לתכנית 3028 ושינוי לתכנית מתאר ירושלים. (להלן : התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 5366 מ'ר
- 1.4 מקום התכנית:
- 1.4.1 ירושלים, שכונת הר נוף, בין רח' הרב שמואל שאולזון ורח' הרב מנחם מנדל משקלוב ממערב ורח' חכם שמעון אגסי ממזרח.
- 1.4.2 גוש : 30255 , חלקות 74, 88 ו- 89.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :
אורך 216/700 לבין 216/550
רוחב 632/475 לבין 632/575
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית :

- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן : התשריט)
- 2.1.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן : נספח מס' 1).
תכנית הבינוי והפיתוח הנה מנחה בלבד למעט גובה הבנין וקוי הבנין.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית :
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים :
לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי התכנית :
א. דברי הסבר
ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : בינוי חדש לאזור מסחרי ופיתוח שטח פתוח ציבורי.
- 3.2 שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח ליעוד מסחרי ומגורים מיוחד.
- 3.3 שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי.
- 3.4 שינוי שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- 3.5 קביעת בינוי להקמת בנינים בני 9 קומות מגורים ושטחי שרות מוצעים מעל קומה מסחרית ומתחתיה 3 קומות תת-קרקעיות של חניון ומחסנים.
- 3.6 קביעת שטח ציבורי פתוח המחבר את רח' אגסי עם רח' שאולזון.
- 3.7 קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- 3.8 קביעת מספר יחידות המגורים במתחם ל- 79.
- 3.9 קביעת שטחי הבניה המירביים (שטחים עיקריים ושטחי שרות) בשטח החלקה מעל מפלס הרחוב ל- 9500 מ"ר מגורים, בנית שטחים ציבוריים עבור עיריית ירושלים בשטח של 400 מ"ר ומסחר בשטח של כ- 500 מ"ר .
- קביעת שטחי הבניה התת קרקעיים לחניה ומחסנים בשטח של כ- 5991 מ"ר.
- 3.10 קביעת הוראות בינוי ופתוח.
- 3.11 קביעת הוראות מדרגות וגדרות להריסה.
- 3.12 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.13 אחוד וחלוקה מחדש .

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 7374 א' זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

5.1

יעוד חלקה	מסחר ומגורים	מסחר	מגורים	מסי בניה	מסי יחיד	מס' תכנית בניה	מס' תכנית בניה מירבית (אחרון משטח המגרש)	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים	
								שטחי בניה עיקריים לעסוק וזרכי ציבור	שטחי בניה עיקריים למגורים
				0.00				מאושר בתכנית מס' 3028	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		מאושר בתכנית מס' 3028	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
		9500	9500					מאושר בתכנית מס' 3028	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
		10400	10400					מאושר בתכנית מס' 3028	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
								שטחי בניה עיקריים ללא מחסנים	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
		1100	1100					מאושר	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
		2244	2244					מאושר	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
		13744	13744					מאושר	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע
		9591	9591					מאושר	לא נקבע
								מוצע	לא נקבע

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 .

- 5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי ומגורים מיוחד.
- 5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם לפי הוראות תכנית המתאר לאזור מסחרי ואזור מגורים.
- 5.2.2. מספר יחידות המגורים במתחם יקבע ל-79.
- 5.2.3. 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על כ-90 מ'ר עיקרי.
- 5.2.4. שטח המחסנים למסחר לא יעלה על 86 מ'ר. שטח מחסן בודד למגורים ללא מעברים לא יעלה על 12 מ'ר נטו. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.
- 5.2.5. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- מס' הקומות המרבי יהיה 9 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומתחתיה 3 קומות תת-קרקעיות של חניון ומחסנים.
- בשטח מגרש חדש מס' 111 יוקצו כ-400 מ'ר בנויים שיופרשו לצרכי ציבור.
- 5.2.6. גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 5.2.7. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- 5.2.8. קוי הבנין העל קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. וקוי הבנין התת קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בטוש אדום.
- 5.3. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומסומן כמגרש מס' 112 הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה יותרו שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בהתאם לתכנית המתאר 62. בנוסף לכך יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל לחניון תת קרקעי של מגרש 111 בתאום עם אגף שפע ואגף תושיה בעיריית ירושלים.
- 5.4. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע שחור במגרש 111 הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ע"י מגישי התכנית.
- 5.5. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור במגרש מס' 112 הוא שטח שישמש כמעבר לכלי רכב והולכי רגל לחניה התת קרקעית של מגרש מס' 111 ותרשם על כך זיקת הנאה לטובת מגרש מס' 111.
- 5.6. האחריות לאחזקה ותקינות המעבר הציבורי ולכל נזק ו/או תאונה שתגרם במעבר תחול על הדיירים של מגרש מס' 111 ולעיריה לא תהיה שום אחריות לכך. כמו כן דיירי מגרש מס' 111 יהיו אחראים לנזילות שייגרמו מהשציפ אל תוך המעבר.
- 5.7. שלבי ביצוע:
- 5.7.1. בנית החניון והקומה המסחרית תבוצע בהינף אחד.
- 5.7.2. בניני המגורים יבוצעו בשלבים כשכל אחד מהם מהווה שלב בפני עצמו.
- 5.8. גמישות:
- 5.8.1. יותר שינוי של עד 60 ס"מ מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.8.2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של תוספת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1
6. סטיה ניכרת:
כל תוספת למספר הקומות, גובה המבנים, מספר יחידות הדיור, שטחי הבניה העיקריים ושטחי הבניה לשרות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (2)19 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
7. חניה:
- 7.1. הכניסות לחניון תהיינה בהתאם לנספח הבינוי והחניה תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרש.
- 7.2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של תוספת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1.
- 7.3. הועדה ההמקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן התקף.

8 מדרגות וגדרות להריסה :

המדרגות והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם מחלקת שפיע בעיריית ירושלים, כחלק מהבטחת המעבר להולכי הרגל בזמן הבניה .

9 תנאים למתן היתר בניה :

- 9.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה חתימת הסכם פתוח בין יזמי התכנית ובין עיריית ירושלים שיכלול, התחיבות לביצוע פיתוח שטחי שצ"פ בתחום התכנית, ובנית שטח ציבורי בנוי אשר יירשמו ע"ש עיריית ירושלים.
- 9.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תכנית פתוח שתתואם עם מחלקת שפיע ותאושר ע"י מהנדס העיר, שתתיחס בין היתר לנושאים הבאים :
- 1) חיזוק הרצף האנכי של השטחים הפתוחים בתכנית והסמוכים לה תוך התייחסות לכניסה לתחום השציפ העולה במדרון מרחוב שאולזון לרחוב אגסי.
 - 2) עומק האדמה הגננית בתחום השציפ מעל מפלס החניה לא יפחת מ- 1.5 מ'.
 - 3) שתילות ונטיעות ברחבי התכנית.
 - 4) שימור ושדרוג נקודת התצפית הקיימת ברחוב אגסי.
 - 5) פתוח גינת משחקים במפלסים השונים כגון במפלס החצר הקרובה הסמוכה לרחוב אגסי.
 - 6) תכנון שתילה סבוכה ומסוככת בשילוב גידור בסמוך למקווה הקיים לצורך הצנעתו.
- 9.3 תנאי למתן היתר בניה – הגשת נספח תנועה וחניה ומתן פתרונות לחניה תפעולית לפריקה וטעינה לאישור מחלקת תושייה בעיריית ירושלים.
- 9.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה רישום הערת אזהרה לטובת עיריית ירושלים עפ"י כתב התחיבות שנחתם בתאריך 12.09.05 .
- 9.5 תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 111 יהיה רישום זיקת הנאה על המעבר התת-קרקעי לטובת דיירי מגרש מס' 111.
- 9.6 תאום עם מחלקת שפיע בעיריית ירושלים להבטחת מעבר חופשי ובטוח להולכי רגל במשך כל מהלך הבניה. לא תינתן תעודת גמר לבנינים כל עוד לא הושלם המעבר הציבורי.
- 9.7 הגשת תכנון מפורט של המעבר הציבורי להולכי רגל והשטחים הציבוריים האחרים כולל ניקוז תאורה וביוב לאישור מחלקת שפיע בעיריית ירושלים. ביצוע הגינון והמעבר לחניה התת-קרקעית יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. בחזית המבנה ינטעו עצים בוגרים במרחק שלא יפחת מ- 8 מטר בין עץ לעץ בתאום עם אגף הגנות.
- 9.8 תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
- 9.9 אישור תכנית האינסטלציה במחלקת המים.
- 9.10 תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
- 9.11 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה והסדר הנגישות כנדרש .
- 9.12 תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום מגרש 111.
- 9.13 תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגוון בשטח התכנית.
- 9.14 תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 9.15 תנאי לטופס איכלוס השלמת ביצוע שטחי השציפ בתחום התכנית עפ"י נספח הפיתוח להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו והעברתו לעיריית ירושלים.
- 9.16 תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטחים הבנויים ע"ש העיריה כשהם בנויים, בהתאם למפורט בכתב ההתחיבות שנחתם בתאריך 12.09.05 . היזמים מתחייבים לרשום את השטחים הציבוריים הבנויים ע"ש העיריה בלשכת רישום המקרקעין תוך שישה חודשים ממועד מתן היתר איכלוס.

10. עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989.

11. רישום, אחוד וחלוקה :

- 11.1. התכנית כולל אחוד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 11.2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

תותקן אנטנה מרכזית אחת בכל בנין בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

14. תחנת טרנספורמציה :

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשות הרישוי. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה. או לחילופין תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתחום השציפ במקום שייקבע ע"י מהנדס העיר ירושלים.

15. קולטי שמש :

- 15.1. בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 15.2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 15.3. בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש.

16. היטל השבחה :

- 16.1. היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 16.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים

הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע

אין למתנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישיות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל דשות מוסמכות, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם

19-03-2008

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כלשהו ועפ"י כל דין.

עמ' סלמון רמוביץ, מתכנת המחוז
 ממ"מ - מחוז ירושלים

לחלקות 88 ו-89:

02-5318888

יפו 216 ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל

לחלקה 74:

כיכר ספרא 1

עיריית ירושלים
 מחלקת נכסים

עיריית ירושלים

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

21/2/08
 תאריך

קובי סגור
 הממונה על נכסי העירייה

תאריך:

חתימת מגישי התכנית :

טלפון
 02-5001262

כתובת
 ח.פ. 513525493 יפו 216 ירושלים

שם
 הר-נוף סנטר

תאריך:
 הר-נוף סנטר בע"מ
 ח.פ. 513525493 17.02.08

חתימת המתכנן:

ליבנד יצחק אדריכל
 ת.ד. 48179 ירושלים
 טל. 02-6789914

ליבנד יצחק
 ת.ז. 00-869549-6
 ת.ד. 48179 ירושלים 91481
 טל. 02-6789914

מס רשיון 17409 בתוקף עד 15.2.2006

תאריך: 17.02.08

7374
 04-07