

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 3904
שינוי לתכנית מספר 3058 א'
ושינוי תכנית מספר 3345
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תוכנית זו תקרא תוכנית מספר 3904, שינוי לתוכנית מספר 3058 א' ושינוי לתוכנית מספר 3345 (להלן התכנית)

1. שם התכנית

התוכנית כוללת 6 ופי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וכן רשימת שמושים אסורים (להלן: נספח מספר 1). כל מטמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התוכנית

הקרן הכחול בחשימתו הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית

כ - 22 דונם.

4. שטח התכנית

ירושלים, החלק המזרחי של שכונת פסגת זאב.
גוש - 30589

5. מקום התכנית

חלק מחלקה מספר 57, 56, 49

שטח בין קאנדינמרת אורך - : 173800 - 173550
ובין קאנדינמרת רוחב - : 137315 - 137130
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
(א) חלוקת השטח למגושים ליעודי הקרקע הבאים:
תעשייה ומלאכה, שטח כלל עירוני לשמושים עירוניים כלליים.

6. מטרת התכנית

(ב) קביעת הוראות וניהל לרבות קרי בנין חדשים בשטח.
(ג) התווית דרך חדשה.
(ד) קביעת שמושים באזור התעשייה.
(ה) חלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מספר 3058 א' ו- 3345, וההוראות שבתכנית מספר 3904 זו.

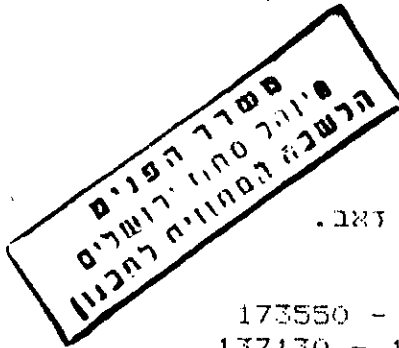
8. הוראות התכנית

הוראותיה של תכנית זו מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בהן בדפי ההוראות שנתמב, וכן בתשריט (להוציא פרטי מפת הדקע שעליו נעדר המע"ט באם אינט מצויינים במקרה שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור תעשייה

השטחים הצנועים בצבע סגול הם שטחים המיועדים לתעשייה, לבתי מלאכה והשרותים הנלווים כגון מתקני אחסנה ואולמות תצוגה של מפעלי התעשייה. בשטחים אלו אינן חלות הוראות תוכנית המתאר לירושלים בגין אזור תעשייה וחלות ההוראות הבאות:

(א) אסורה בניית מפעלי תעשייה מזיקה, משריזה ו/או מזהמת, לפי הרשימה המצויה בנספח 1. כתנאי מתן היתר בניה, יוגש תסקיר השפעה על הסביבה, במידה ויודרש על ידי היחידה לאיכות הסביבה.



- (ב) בשטחים המיועדינו לתעשייה כאמור לעיל, יאסרו שמושים מסחריים למעט מרידת התוצרת המיוצרת במפעל הנמצא באזור התעשייה עצמו ובלכוד שהחנות היא חלק מזערי משטח המפעל עצמו.
- (ג) אחרוני הבניה באזור התעשייה יהיו 150% משטח המגרש.
- (ד) קווי הבנין הם נמסומן במשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ה) למרות האמור לעיל, יותר קו בנין 0 (אפס) בין שני מגרשים צמודים. במידה שתוגש תוכנית למפעל אחד על שני מגרשים על ידי יזם אחד וזאת מבלי שידרשו הפקדה ואשור שני תוכנית.
- (ו) חנינות הבנינים הפונות לדרכים 20 ו-27 יהיו מצופות אבן טבעית מדובעת ומסותתת בניה בשורות אופקיות. כמו כן משקופים ומזרזות יהיו בעומק של 20 ס"מ לפחות. הפינות והיצבות לחניית בשני קצותיו של הבנין תהיינה מצופות יבן בעומק של 40 ס"מ. כל שאר חלקי המבנה החיצוניים יהיו מצופים בטיח מותני בז', הכל לפי הבנין והאשורן שייבנה בשטח.
- (ז) גרות המבנים יהיו משופעים ויכוסו באסבסט גלי אדום או רעפי פח בצבע אדום.
- גובה הגג המשופע יכהיטל אנכי) מדוד מתחתית הגג, לא יעלה על 2 מטר. תותר בנית גג שטוח בתנאי שהגג המשופע יהיה שקוע לפחות ב-1.50 מטר מתחת לקו השיא של הגג המשופע ובתנאי שרוחב רצועת הגג המשופע (בהיציא אופקי) לא יפחת מ-3 מטר.
- (ח) גובה מבנה התעשייה לא יעלה על 3 קומות או 12 מטר ובכל מקרה לא יעלה על - 8 מטר מהנקודה הגבוהה בדרך הסמוכה ועד תחתית הגג.
- הרואה זו מתייחס למגרשים מספר 1,2,3,5,6, ולגבי זרך מספר 257 (מגרש 7).
- (ט) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית גינורן ופתוח כוללת לכל מגרש הכוללת: העמדת בנין, הקצאת השטח הנדרש לחניה וגנורן כמגרש, מקום הנטיעות, קירות התמך והגידור וכן מקום מכולות ואשפה.
- (י) ראה סעיפים - 11,12,14,15 להלן כדבר תנאים למתן היתורי בניה וביצוע הבניה בשטח.

11. לא תוצא תעודת גמר לבנינים לפני חבורם למערכת הביוב האזורית.

10. שטח כלל עירונני: (א) השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כחום לבן לסרוגין הוא שטח כלל עירונני. השמושים המותרים בשטח זה הם למשרות כלל עירונניות. לא יוצא היתר בניה בשטח אלא לאחר אשור תוכנית מפורטת שתקבע את השמוש ותכלול נספחי בנין.

(ב) ראה סעיפים 11 - (גדרות) ו-12 (פיתוח) להלן.

11. גדרות:

(א) הגדרות לאורך הזרכים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת בעיבוד תלמיש, ובשיפוע אורכי שלא יעלה על 30 מעלות (שלושים מעלות). הגדרות יהיו בגובה 1.00 מטר מעל פני המדרכה עם סף מבטון בעובי 5 ס"מ.

(ב) בגבולות גיין מגרש אחד למשנהו תחוייב בנית גדר, חומר הבניה יקבע בהיתר בניה.

(ג) הגדרות יבנו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

(ד) ראה סעיף 15 (ג) להלן.

12. פיתוח וגיבון:

(א) לאורך חזית דוכים 27, 20 ברצועה ברוחב של 10 מטר תחול חובת פיתוח וגיבון שתכלול בין היתר נטיעת שתי שורות עצים לכל אורך הרחובות ובמרחקים של 3 מטר בין עץ לעץ.

(ב) הפיתוח והגיבון ברצועות אלה יעשו על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית ויתחזקו על ידם. לשם כך תנתן התליבות משפטית לשביעות רצון עו"ד העירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

(ג) בצדע שלט של הסעיף הזה הוא תנאי מוקדם להוצאת תעודת גמר, אך לא תנאי להספקת מים וחשמל.

13. חניה פרטית:

(א) השטח המסומן בתשריט בקורס שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית. יש לקבל אשרור נפרד לחניה לכל בנין שיוגש להיתר.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה, לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח.

14. שפיכת עודפי עפר: לא תותר שפיכת עודפי עפר לכוון כביש מעלה אדומים אלא באשרור מנהל המחלקה לשפור פני העיר ועל פי הנחיותיו.

15. דרכים:

תווי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

(ב) כביש מספר 257:

1) כביש זה כולל את כל העבודות הדרושות לכך, לרבות עבודות תשתית, ביוב, תאורה וכו'. וכן את הקירות החומכיים שבינו ובין המגרשים הסמוכים אליו.

2) התכנון והביצוע של כביש זה יבוצעו על ידי בעלי הזכויות של המגרשים שנקבעו בתוכנית זו ועל חשבונם בלבד. ולהנחת דעתו של מנהל המחלקה לשרותי הנדסה של העירייה, אלא אם כן החליט מנהל המחלקה לשרותי הנדסה על מבצע אחר.

3) ינתן כתב התחייבות ע"י מגישי התכנית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה בדבר בצדע רשת כבישים וציאת כתנאי למתן היתר בניה.

4) מיד לאחר אישור תכנית זו, בעלי הזכויות של המגרשים ימציאו למנהל אגף הדוכים של העירייה את מפרטי התכנון של הכבישים להנחת דעתו.

5) לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה במגרש מהמגרשים שנקבעו בתכנית זו אלא לאחר שבעלי הזכויות במגרשים ביצעו בפועל את הכבישים או קטע מהם, היינו מהכבישים הקיימים עד למגרש נשוא היתר הבניה המבוקש, להנחת דעתו של מנהל המחלקה לשרותי הנדסה של העירייה.

6) הכניסה למגרשים תהיה מדרך מס' 257 בלבד ולא תותר גישה כולל גישה להולכי רגל מכבישים מס' 20

- (ג) בגבולות המגרשים עם כבישים מס' 20 ו-27 יבוצע קיר תומך ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם. הקיר לאורך כביש מס' 20 יבוצע במקביל לעבודות העפר בכביש זה.
- (ד) לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר סלילתו בפועל של כביש מס' 27 במלוא רוחבו כולל הצומת עם כביש מס' 20 בהתאם לתכנית מס' 3345.

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

16. עתיקות :

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. ה פ ק ע ה :

מיד עם אישור תכנית זו חוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.

18. בצוע התכנית :

(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 לשם רשום החלוקה.

19. חלוקה חדשה :

(ב) החלוקה תהיה כהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ג) הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית רשאית לאשר שנויים בגבולות וכשטחים של החלוקה באזורי התעשייה ולא יראו בשנויים אלה משום שנוי לתכנית זו.
(ד) מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת והמסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון, ויטומנו בבקשות להיתרי בניה.

20. תחנת

טרנספורמציה :

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

21. אנטנות רדיו
וטלוויזיה :

(א) בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אנטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

22. קולטי שמש
על הגג :

(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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. היטל השבחה :

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבוונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא מרכיית 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 ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי נעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיוגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תוג קרקעי לרבות קו-מים, קו ביוב, 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 מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות :

חתימת בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
ירושלים 94583

טל - 02-249271

חתימת מגיש התכנית
רשות לפיתוח ירושלים
כיכר העיר 4
ירושלים 91000
טלפון - 02-250644

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון והאשכולות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח הנתון עפ"י הסכם
מתאים בגיבוי, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנתון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל תווה ועפ"י כל דין.
למען הסכ ספק, אנוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
דיונו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו
על התכנית הכרה או הוואה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לנטול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פני זכויות קניינן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לזכרנו, זכות הסכם נאסר ועפ"י כל דין,
שכן התימתנו נעשתה או יעשה בנאמנות ובהתאמה
מינהל מקרקעי ישראל
מתחן ירושלים

עמוס הנדסה
אדריכל הנדסה
מ.מ.ג. - מתחן ירושלים

חתימת מפקח ירושלים

25/10/90

רבינא - וויס

אדריכלים ומתכנני ערים

25/10/90

חתימת המתכנן
רבינא וויס - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' ברטנורא 8
ירושלים - 92184
טלפון - 02-667854

תאריך : 25 XII 90

משרד הפנים מוזון ירושלים
חוק הוזכרון והצגה השכיח - 1965
הפקדת התכנית מס. 3904
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.9.88 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
3904
הכנית מס' 3904
26.6.88
החליטה בישיבתה מיום 26.6.88
להמליץ על אשר התכנית הוגשה להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדרישה
מהנדס העיר

משרד הפנים מוזון ירושלים
חוק הוזכרון והצגה השכיח - 1965
אישור תכנית מס. 3904
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.9.88 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מספר 3904

רשימת שימושים אסורה באזור התעשייה - נספח מספר 1

להלן רשימת השימושים האסורים באזור התעשייה פסגת זאב :

מפעל ליצורם	אבקות אופיה או סוכר וניל
מפעל ליצורם או לעיבודם	חלב או מוצר חלב
מפעל ליצירה	מרגרינה
מפעל ליצורם או לזיקוקם	סוכר או פסולת סוכר
מפעל ליצורם	סירופים
מקום לטחינתו	קמח
מפעל ליצורם	קמחי פטנט
מפעל ליצורם	קפה, תחליף קפה ושאר מיני תחליפי מזון
מפעל ליצורם	תבואה + מקום לאחסנה או לגריסתה,
מפעל ליצורם או לעיבודם	לבנים, רעפים, דברי מוצאיקה, מרצפות
	קרמיקה או מוצרי חול, אבן בטון
	צנורות מלט
מפעל ליצורם	מתכת
מפעל לעיבודה	חומרים רפואיים
מפעל ליצורם	מנסרות
	ביצים
	בשר, זגים, עופות
מקום לשבירתן, פיסטורן, יבושן או הקפאתן	גרעינים, תבואה או מספוא לבהמות
מפעל לטחינתם או ליצור מזון של בשר או	אבנים
עופות טחונים נכנסים בהרכבם	גומי או מוצרי גומי
מקום לאחסנתם, לטחינתם לעירבובם.	זבל כימי
מפעל לגריסתם ולקטושם	חומרי חיטוי או ניקוי
מפעל ליצורם	חומרים כימיים מסוכנים
מפעל ליצור	נרצות
יצורם ואריזתם	פלסטיקס או מוצרי פלסטיקה
מקום למכירתם או אחסנתם	אספלט או זפת
מקום לניקויים או מכירתן	גפרורים
מפעל ליצורם	חומצות מינרליות או מוצרים כימיים
מפעל ליצורם	צבעים ולקה
מפעל ליצורם או לאחסנתם	צלולויד
מפעל ליצורם או לאחסנתם	פוספטים או מינרלים אחרים
מקום ליצורם	חנקת האשלג או כלוריד האשלג
מפעל ליצור	אלכוהול או חומץ
מפעל ליצור	דבק
מפעל ליצורה ועיבודה	זכוכית
מפעל ליצור	חומרי רעל לצרכי חקלאות
הכוללות גם צביעה	מכסות גדולות מאד
מפעל טיהור	מי פסולת או שופכין
	נייר קשה או מוצרי נייר
מקום לשריפתו	סיד
מפעל	צינקה בפיה
מפעל	צמחים

מילוי בלונזי גז ואחסנתם
בית מטבחים
מקום לעיבודם, אחסנתם ומכירתם של
שאריות עצמות, נוצות ופסולת בשר
בשר קפוא
גני חיות ספארי
דגים
עופות שחוטטים
שוק בהמות

מקום לניקודין

מפעל לפרוקו ולאריזתו

מקום לאיסופם, עיבודם ומכירתם
מקום לפירוקם, אריזתם ומכירתם

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

זישור תכנית מס. 3904

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.9.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יורי הועד המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

המקור תכנית מס. 3904

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.8.95 לזמקיד את התכנית.

יורי הועד המחוזית