

1005182

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מפורטת מס' 3058 ( צפון - ירושלים , פסגת - טל )

- 1. שם התכנית : תוכנית זו תיקרא, תכנית מפורטת מס' 3058 (צפון - ירושלים פסגת - טל) (ולחלן : התכנית).
- 2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וכן גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט).  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 4. שטח התוכנית : 1150 דונם בקירוב.
- 5. מקום התוכנית : התכנית משתרעת על פני שטח הנמצא מדרום לנוה - יעקב, ממזרח לשועפט ומצפון לגבעת שפירא שטח בין קורדינאטות אורך 172.000 - 174.000 לבין קורדינאטות רוחב 138.500 - 138.750.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט כקו כחול.
- 6. מטרות התכנית : א. קביעת יעודי הקרקע ומערכת הדרכים העורקית.  
ב. קביעת מתחמי תכנון.  
ג. קביעת הוראות בניה ועקרונות הבניה.  
ד. קביעת שטח הרצפות המירכזי לבניה למגורים בכל מחתם וכן קביעת היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור בכל מחתם בניה.  
ה. קביעת הוראות לגבי הוצאת היתרי בניה בשטח.
- 7. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט באותם הדברים אשר לגביהם התכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהצומך בתכנית המתאר.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט, וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

9. תוכניות מפורטות : א. לכל מחתם תוגש תוכנית מפורטת להפקדה ואשור כחוק אשר תכלול התווית דרכים ציבוריות, שטחים לצרכי צבור (שטחים לכבישי ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, מעברים ציבוריים להולכי רגל וכיוצא בזה).

ב. התכנית תכלול לפי הענין והצורך אזורי מסחר, מסוף-תחבורה, שטח לתחנות דלק, תחנת מכבי אש, תחנת מ.ד.א. מרפאות קופת חולים וכן פונקציות אחרות לצורך הפעלת השכונה.

ג. התוכניות המפורטות יערכו על תכניות מדידה מדויקות בקנ"מ שאינן קטן מ 1:500 ויכללו בין השאר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

מודגש שלאחר אישורה של התכנית המפורטת דלעיל (הכוללת הוראות חלוקה) ניתן יהיה לעשות שינויים בלתי מהותיים בתכנית החלוקה אם וכפי שיאושר הדבר ע"י הועדה המחוזית עפ"י תשריטי חלוקה נוספים שיועברו לרשם המקרקעין בחתימת יו"ר הועדה המחוזית. תשריטים אלה יהוו חלק בלתי נפרד של התכנית המפורטת ויוגש לוועדה המחוזית באותו מספר עותקים שנדרש להפקדת התכנית המפורטת כדי לצרפו לכל עותקי התכנית עפ"י חלוקתם ותפוצתם המקורית.

*התכנית תכנית מס' 10*

10. הגדרות : מספר קומות : מספר הקומות יחושב החל מרצפת קומת הקרקע הנמצאת בצובה של לא יותר מ - 1.5 מ' מגובה ממוצע של הכביש המתחס לכניסה הקובעת. תותר בניה בקומות הקרקע התחתונות שמתחת לכניסה הקובעת בחתום לתנאי השטח.

תכנית בקנ"מ של 1:250 או 1:500 על רקע תכנית מדידה מדויקת המקיפה מחתם שלם כמופיע בתשריט במספרים מ - 31 עד 46, תכנית זו מהווה בסיס להוצאת היתרי בניה וכוללת את הפרטים הבאים: קרקע סופית, קירות תמך, כבישי גישה, חניות, העמדת בתים וגובהם. תוכנית זו כפופה לאשורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ואינה נשוא הפקדה.

*התכנית תכנית מס' 10*

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מפורטת מס' 3058 ( צפון - ירושלים , פסגת - סל )

1. שם התכנית : תוכנית זו תיקרא, תכנית מפורטת מס' 3058 (צפון - ירושלים פסגת - סל) (ולהלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת סד דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וכן גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית : 1150 דונם כקירוב.
5. מקום התוכנית : התכנית משתרעת על פני שטח הנמצא מדרום לנוה - יעקב, ממזרח לשועפט ומצפון לגבעת שפירא שטח בין קורדינאטות אורך 172.000 - 174.000 לבין קורדינאטות רוחב 138.500 - 138.750. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
  - א. קביעת יעודי הקרקע ומערכת הדרכים העורקית.
  - ב. קביעת מתחמי תכנון.
  - ג. קביעת הוראות בניה ועקרונות הבניה.
  - ד. קביעת שטח הרצפות המירבי לבניה למגורים בכל מתחם וכן קביעת היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור בכל מתחם בניה.
  - ה. קביעת הוראות לגבי הוצאת היתרי בניה בשטח.
7. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות החוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט באותם הדברים אשר לגביהם התכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהצפון בתכנית המתאר.

11. אזור מגורים

א. השטח הצבוע על גבי התשריט בזבע צהוב הוא אזור מגורים

ב. הנאי מוקדם להוצאת היחרי כניה הוא הגשח "תוכנית בינוי ופחוח" מבוססת על תוכנית מדידה מדויקת חתומה ע"י מודר מוסמר וחכלול: העמדת בנינים, מרווחים, פחוח השטח, שטחים לחניה, קירות חמך, טרסות גן, בנינים לחחנות מיחוג וכדומה. יודגש שכנספת לתוכנית הפחוח יצורף נספת הצמדת חניות שבו יוגדר כל בנין והחניה השייכת לו.

ג. היקף הכניה למגורים: בשינוי לאמור בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, היקף שטח הרצפות המירבי לבניה בכל מחסם וכן מספר יחידות הדיור המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 20, להלן מודגש שבכל מקרה של סחירה בין שטח הרצפות, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור חחול ההוראה המבכילה ביותר.

*Handwritten notes:*  
10  
15  
10%

ד. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 3.8.82 נקבע בזאת כי 30% מסה"כ הדירות שבחחס התוכנית יהיו דירות צמודות קרקע לרכוח מגרשים לבניה עצמית.

ה. ניחן יהיה נאיטור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית ובלבד שיתקבל אשור מ.ס.י. לכך להגדיל את מספר יחידות הדיור המירבי בכל מחסם בכ - 10% ע"י קיזוז בין המחחסים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יחידות הדיור יהיה גדול מ - 10% יעשה הדבר ע"י הפקדת שינוי לתוכנית המפורטת.

*Handwritten notes:*  
10%  
30%

ו. ציפוי אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסוחחת בנויה בשורות אופקיות. גדרות וקירות חמך וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ובנויה בשורות אופקיות. לא יותר שמוש כאלמנטים של כסון חשוף כחזיחות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנווליס או שיה ערך ובגון של האבן הטבעית. יודגש ששימוש כאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפיים, מסגרות של הלונות וכיוצא בזה.

12. חזית מסחרית

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. בתוכנית המפורטת יקבעו היקף שטח הרצפות וקטע הרחוב שבהם תהיה חזית מסחרית כפועל יוצא של תוכנית הפחוח ותבדק אפשרות למעבר מקורה לאורך הרחוב.

א. השטחים האבולטים בתשרית נכבד חוס מותחם בקן חום כנה ושיחית הקרקע המבויינים בטבלה שבסעיף 20 "כששחום לבנייני ציבור" הם שטחים לבנייני ציבור וזולו על שטחים אלה ההוראות של חכונת המחוז לגבי שטחים לבנייני ציבור.

15. שטחים לבנייני ציבור

א. השטח הצטופ בתשרית נכבד חוס מותחם בקן חום כנה ושיחית הקרקע המבויינים בטבלה שבסעיף 20 "כששחום לבנייני ציבור" הם שטחים לבנייני ציבור על שטח זה ההוראות של חכונת המחוז לגבי שטחים לבנייני ציבור.

14. שטח פחוח ציבורי

א. השטחים המסומנים בתשרית בקן חוס מותחם בקן חום כנה ושיחית הקרקע המבויינים בטבלה שבסעיף 20 "כששחום לבנייני ציבור" הם שטחים לבנייני ציבור על שטח זה ההוראות של חכונת המחוז לגבי שטחים לבנייני ציבור.

15. צילר מבני פחוח

א. שטחי הקרקע המבויינים בטבלה שבסעיף 20 כ - "מקומות כיוחיים" פירוט יזור מקומות כיוחיים ולעמטו למוסדות פרטיים המערתים את הרגים (כגון - מרפאות, בחי אבוח וכיוצא בזה). בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להשלב באזורי המגורים ולא יכללו מוסדות כיש בהם מסום מטרד לשכנים.

10. שטח למקומות מפחחים (מוסד)

ב. השטחים החסרים להשלמה הפיכה ( 3 מורשים של כ - 5 דונם כל אחד) ימצאו בחכונת מעוררת, של קטע לאורך כביט 13 בעקום שאורך יראה סביר בשורת.

א. שטחי הקרקע המבויינים בטבלה שבסעיף 20 כ - " שטח לטרכו חכורה" ימטון כאזור לחכורה ציבורית. בשטחים אלה חומר בניה לצורך השעול של מסוף כלבו.

17. שטח למרכו החכורה

10. הקראה מיוחדת

בקיר לסעיפים -

13, 14, 15, 16 דלעיל

מודגש שיעוד השטחים לצרכי ציבור כאמור בסעיפים 10-13 לעיל ובהתאם למורס בטבלה שבסעיף 20 להלן יכללו בהתאמה לכל ענין בחכונת המעוררת כאמור בסעיף 9.

10. שטח לחכונן בעתיד

א. השטח המסומן בתשרית בפסיכ נכבד צהוב לסרוגין הוא שטח לחכונן בעתיד.

20. טבלת הניקף תכנית למגוררים ושטחים לבנייני ציבורי שפיץ ומקומות מגורים

שלב	מחום	שטח כדונם	שטח לבניני ציבור	שפיץ כדונם	מקומות מגורים (מוסד) לבניה	מספר יחידות דיור מירב	שטח רצפות למגורים מירב	מספר קומות מירב	הערות
-----	------	-----------	------------------	------------	----------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------	-------

א	31	37.6	2.4	3.0	382	407	45,300	4	לאורך רח' 13 חומר בנייה של 4 - 5 קומות מעל קומת מסחרית עם מעבר מקורה + קומות קרקע חתומות.
ב	32	41.1	3.6	4.0	340	407	40,700	4	לאורך רח' 13 ו- 21 חומר בנייה של 4 - 5 קומות מעל קומת מסחרית עם מעבר מקורה.

א	34	65.4	13.5	7.0	407	453	45,300	4	לאורך רח' 13 ו- 21 חומר בנייה של 4 - 5 קומות מעל קומת מסחרית עם מעבר מקורה.
ב	33	37.9	10.2	4.5	216	389	38,900	4	לאורך רח' 21 חומר בנייה של 4 - 5 קומות מעל קומת מסחרית עם מעבר מקורה.

א	35	65.8	12.6	7.0	453	453	45,300	4	לאורך רח' 21 חומר בנייה של 4 - 5 קומות מעל קומת מסחרית עם מעבר מקורה.
ב	37	17.9	1.2	2.5	176	184	17,600	4	לאורך רח' 21 חומר בנייה של 4 - 5 קומות מעל קומת מסחרית עם מעבר מקורה.

א	36	46.4	3.5	5.0	389	184	38,900	4	לאורך רח' 21 חומר בנייה של 4 - 5 קומות מעל קומת מסחרית עם מעבר מקורה.
ב	38	55.0	16.0	13.0	184	184	18,400	4	המבנים יבנו סמוך לכביש המקיף וישאירו מירב שטח פנוי סביב הפארק. תכנוני לא יעבור קו גובה 760. (צבול הביצת האזורי ייקבע ביטע המכת האמצעית תפקידים).

המבנים יבנו סמוך לכביש המקיף וישאירו מירב שטח פנוי סביב הפארק. תכנוני לא יעבור קו גובה 760. (צבול הביצת האזורי ייקבע ביטע המכת האמצעית תפקידים).



21. חניה

א. הועדה המקומית חיה ושאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, כהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. זכות מעבר: בחניות פרטיות הצמודות לדרך ציבורית חותר זכות מעבר ושימוש לרבים לרבות מערכות תשתית עליוניות.

22. דרכים

א. חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. במידה וחוקי הדרכים החדשות פוגע במבנים קיימים ואשר הם מחוץ לשטח ההפקעה, יוסט חוקי הדרך ולא יפגע המבנה או חלק ממנו.

ד. הדרכים המסומנים בתשריט כקווים אלכסוניים נסושים אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט. תוכסה גישה רצופה ותנועה לחזמה במשך כל מהלך עבודות הפתוח וסלילת הכבישים שבתחום התוכנית.

ה. תוכסה גישה רצופה לבנינים המוזכרים בסעיף ג' דלעיל במשך כל תקופת העבודה ואחריה.

ו. יותרו עבודות עפר וכנית קירות תמך בתחום השטח המיועד לתכנון כעתיד לאורך כביש 13 וכביש 20 הכל כהתאם לתוכניות לבקשה להיתר שיאושרו ע"י מוסדות התכנון. יודגש יעודי הקרקע בתחום השטח המתוכנן לעתיד (נשוא עבודות הפתוח) יקבע בתוכניות המפורטות כאמור לעיל.

ז. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 3.6.82 תנאי למתן היתר בניה ולעבודות עפר בכביש מס' 13 הוא מציאת פתרון הולם וכצו בעין של דרך גישה למתחם המסומן ע"ג התשריט כאות A.

25. היתר בניה

א. בקשה להיתר בניה תלויה ב"תוכנית בינוי ופתוח" של "מתחם התכנון" הכולל אותה בקנ"מ שאינו קטן מ- 1:500 שתוכן על סמך תוכנית מדידה מדוייקת כאמור לעיל.

ב. בקשה להיתר בניה על סמך תוכנית בינוי ופתוח חלול בין השאר את הפרטים בקשר לחומרי הבניה ולפתוחו של השטח המתחם, כולל סמון גובה מפלסי הבניה ומפלסי סרסות גן, קירות תמך, גדרות, מתקני תברואה, מתקני עזר, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס העיר או הועדה המקומית.

יודגש שהיתרי בניה כשטח התוכנית ינחנו מכה הוראת תוכנית זו ובתנאי שהוכניר הבינוי והפתוח האמורה לעיל מאושר ע"י הועדה המחוזית.

ג. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לנקוט בכל הצעדים שיראו לה על מנת להבטיח שאיכלוס דירות המגורים לא יבוצע אלא לאחר שמוסדות הציבור יבנו בפועל.

ד. כהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 3.8.82 תנאי למתן היתר בניה ולעבודות עפר בכביש מס' 13 הוא מציאת פתרון הולם וכצו בעין של דרך גישה למתחם המסומן ע"ג התשריט כאות A.



24. שלבי ביצוע : ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה ולבניה שתבוצע בשטח התכנית יעשה בשלבים שיטתיים כדי להבטיח:

- רצף צמוד של פיתוח.
- דרגת פיתוח מאימה ומספקת בכל שלב (ובכל שלב כינויים) בכל הנוגע לשירותי החינוך, שרותי הצבור, שרותי הרווחה המסחר דרכים ומערכות תשתית.

א. 1 רצף פתוח: שלבי הביצוע להכשרת רצף הפתוח בשטח יכלול את השלבים העיקריים שלב א' ב' ג' המתוארים בטבלה שבסעיף 20.

א. 2 השטחים בתכנית המיועדים לשרותי החינוך, שרותי הצבור ולשרותי רווחה ומסחר ולדרכים יכללו בהתאמה בשלבים ביחד עם מתחמי המגורים שאותם עליהם לשרת. וכפוף לאמור בסעיף 23 ג' לעיל.

א. 3 ניתן יהיה לשנות את סדר הקדימות של שלבי הפתוח ובלבד שיוכח כי נשמרים כהלכה העקרונות (א) ו (ב) האמורים ברישא לסעיף 24 דלעיל.

ב. הקדמת דרכים ומערכות תשתית שום מתחם לא יאוכלס כדיירים בטרם תושלם סלילת הדרכים המוליכות אליו ובטרם יושלמו קווי הכיוב המים והחשמל הדרושים כדי לשרת את אותו מתחם.

ג. דרך מקשרת לירושלים לפני איכלוס הדירות הראשונות בשטח התוכנית, ובתנאי לאיכלוס דיירים בשטח התכנית, תוגש ע"י מגישי התכנית תכנית לשם התווית דרך אשר תקשר את שטח המגורים לדרך עירונית קיימת ולשם הבטחת ביצוע אותה דרך למועד הדרוש עפ"י דרישות מהנדס העיר.

25. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוסקפו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

26. קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

27. אנטנות טלויזיה  
ורדיו

: בכל בנין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד  
ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

28. תחנת  
טרנספורמציה

: לא תוגה הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח  
הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם  
לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

29. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית חגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר  
שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה  
בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם  
להוראות החוק.

אין לנו התנגדות עקרונית לחכמתו, במזאי שנו הודת מתואמת לפי  
 רשויות המס הכספית.  
 החימתו הינה לטובת המסד בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליתום וליתום או לכל בעל זכות אחר כנגד החברה כל עוד לא  
 התקיימה כל אחת מן הנ"ל. נכונות החברה להחזיר את החימתו על  
 בסיס זה, תלויה בהתקיימות כל אחת מן הנ"ל. החברה תחזיר את  
 החימתו על בסיס זה, תלויה בהתקיימות כל אחת מן הנ"ל. החברה  
 תחזיר את החימתו על בסיס זה, תלויה בהתקיימות כל אחת מן הנ"ל.  
 החברה תחזיר את החימתו על בסיס זה, תלויה בהתקיימות כל אחת מן הנ"ל.  
 החברה תחזיר את החימתו על בסיס זה, תלויה בהתקיימות כל אחת מן הנ"ל.

*[Handwritten signature]*

תשנ"ב 4 בנובמבר 1982

חתימת בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

כתובת : רחוב שמאי 6 ירושלים  
 טלפון : 02-335210, 02-335211

חתימתנו זו באה אך ורק  
 לשטחים שבחחום ההפקעה.

משרד הבינוי והשיכון  
 מרחז' ירושלים  
 23-11-1982

חתימת מגיש החכנית

משרד הבינוי והשכון

כתובת : רחוב בן יהודה 23 ירושלים  
 טלפון : 02 - 240863

חתימת המתכנן

יער ארכיטקטים בע"מ

*[Handwritten signature]*  
 יער ארכיטקטים בע"מ

כתובת : רח' כוסתנאי 4 נווה צדק חל-אכיב  
 טלפון : 03-656976 , 03-656853

תאריך : 22.11.82

אשורים :

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 מוקד החכנון והבניה השכ"ה - 1965  
 אשור תכנית  
 הועדה לנתינת לחכנון ולבניה  
 21.11.82  
 2058  
 למצד תנ"ת ששכפורה  
 יו"ר ועדה  
 משרד הפנים