

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

1005542

תוכנית מס' 3058 א'

שינוי מס' 1/83 לתוכנית מפורטת מס' 3058
(שינוי תוכנית מפורטת)

1. ט"ם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 3058 שינוי מס' 1/83 לתוכנית מפורטת מס' 3058 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התוכנית) וכן גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט). כל מספר מסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית : 813.5 דונם בקירוב.
5. מקום התוכנית : (א) ירושלים, התוכנית משתרעת על פני שטח הנמצא סדרום לנוה יעקב, ממזרח לשועסט ומצפון לגבעת שפירא.
גוש: 30587
חלקי חלקה: 10.

גוש: 30589
חלקות: 59, 58, 57, 54, 53, 50, 49, 25
חלקי חלקות: 58, 55, 51.

גוש: 30591
חלקות: 16, 15, 14
חלקי חלקות: 17.

גוש: 30608
חלקות: 24, 21, 12, 11, 10, 6, 3
חלקי חלקות: 20, 16, 15, 14, 13, 9, 7.

גוש: 30609
חלקי חלקה: 96, 61, 60.

גוש: 30613
חלקות: 34, 32, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 8, 7, 6, 2, 1
55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 44, 43, 41, 40, 39
67, 65, 64, 63, 62, 57, 56

(ב) שטח בין קורדינטות אורך 172,000 - 174,000 לבין קורדינטות רוחב 138,500 - 136,600.

(ג) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התוכנית : (א) קביעת יעודי הקרקע ומערכת הדרכים העורקית בטחנים שלא נכללו בתוכנית מס' 3058.
(ב) שינויים כמערך יעודי הקרקע וכמערכת הדרכים בתחום 3058.
(ג) קביעת מחממי תכנון להכנת תוכניות מפורטות הכוללות נספחי בינוי.
(ד) קביעת שטחי הכניה המירביים לפגורים בכל מחסם וכן קביעת היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור בכל מחסם.

7. כפיפות התוכנית : על תוכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתוכנית המיחאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המיחאר) לרבות הסינויים שאושרו לה מסמן לזמן וכן חלוח ההוראות שבתוכנית 3058, 3058' וההוראות שבתוכנית מס' 3058' א' זו.

8. הוראות התוכנית : הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בהן בדפי ההוראות שבכתב והן בחשרים וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חחול כלל מקרה ההוראה המגבילה ביותר.

9. תוכניות מפורטות: (א) פחות ובינוי השטח יעשו על פי תוכניות מפורטות הסגורות הליכי הפקדה ואשר כחוק בכפוף לאמור מסעיפים א' ד' להלן.

(ב) התוכניות המפורטות תקבלנה את השימושים, את מערכת הרכיבים, שטחים לצרכי ציבור (שטחים לבניני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים) וכיו"ב.

(ג) התוכניות המפורטות תיערכנה על רקע של תוכניות מצביות של מודד מוסמך בקנ"מ שאינו קטן מ-1:500 ויכללו בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

(ד) התוכנית המפורטת תכלול תוכנית בינוי ופחות למתחם שלם שעפ"י החשרים בקנ"מ שלא פחת מ-1:500 על רקע של תוכנית מצבית של מודד מוסמך.

תוכנית הבינוי והפחות תקבע את מקום העמדת הבנינים, צורתם, גובהם, פני קרקע סופית, קירות חמך, חניות וכיו"ב.

(ה) למתחמים 44 ו-48, המיועדים למבני ציבור חוגש תוכנית מפורטת אשר תכלול חלוקת שטחים לפי הפרוגרמה והשימושים בקנ"מ 1:1250 לפחות.

(ו) מודגש בזאת שבמתחם 41 שע"פ החשרים חחול תוכנית 3341 גם אם אשורה של תוכנית 3341 יהיה קודם אשורה של תוכנית מס' 3058' א' זו.

10. תוכנית בינוי ופחות

: על תוכנית זו יחולו כל ההוראות המפורטות בתוכנית 3058' ב'.

11. אזור מגורים

: השטח הצבוע בחשרים בצבע בהוב הוא אזור מגורים ויחולו עליו ההוראות הנאות:

(א) היקף הבניה למגורים בשינוי לאמור בתוכנית המיחאר המקומית לירושלים, היקף שטח הבניה המירבי לבניה בכל מתחם וכן מספר יחידות הדיור המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 19 להלן. מודגש בזאת שבכל מקרה של סחירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור חחול ההוראה המגבילה ביותר.

(ב) נקבע בזאת כי 30% מסה"כ יחידות הדיור שבתחום התוכנית יהיו דירות צמודות קרקע (להוציא הבתים בבניה עצמית שבמתחם 41).

(ג) ניתן יהיה באזור הוערה המקומית והסכמת הוערה המחוזית וכלכד שיתקבל אשור מ.מ.י. לכך להגדיל את מספר יחידות הדיור המירבי ככל מהתחכם 10% ע"י קיזוז בין המתחמים. ככל מקרה שבו הגרלה מספר יחידות הדיור יהיה גדול מ-10% יעשה הדבר ע"י הפקדת שינוי לתוכנית 3058' א' זו.

(ד) ציפוי אבן טבעית-קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית, מרובעת, מסותחת, בנויה בשורות אופקיות. גדרות וקירות חמך וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מרובעת ובנויה בשורות אופקיות. לא יותר שמוש כאלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובר בגרנווליס או שיה ערך כגון של האבן הטבעית.

יודגש שעל האלמנטים שאינם מצופים באבן טכעיה טהם אלקנטים
עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפיים, מסגרות של חלונות,
מסחורי כביסה, מסחורי דורי שמש וקולטי שמש וכיו"ב, חל
איטור כשימוש בחומרים קלים כגון: כי.וי.סי., אסבסס,
אלומיניום וכיו"ב.

12. שטחים לבניני
ציבור

השטחים הצבועים בחשרים כצבע חום מותחם בקו חום כהה הם
שטחים לבניני ציבור ויחולו עליהם ההוראות של חוכניה המיתאר
ובהתאם לפרוט השימושים שבסעיף 19 להלן.
עו הבנין לאורך ציר, מבט פתוח יהיה 10 מטר מכל צד (במסומן)
ע"ג החשרים) באם יהיה צורך בשטחה מרחק טקו ככל מחח
גבוח חח קרקעי.

13. שטח נופש
וכפורט

השטח הצבוע בחשרים כצבע ירוק מותחם בקו חום הוא שטח
נופש וספורט ויותרו בשטח זה שימושים של מחקני נופש
ומפורט והמבנים הדרושים להפעלתם. הבניה והפתוח בשטח
זה מותרים בהפקדה חכניה מפורטת כהגדרתה בחוק.

14. ציר פבט
פתוח

הצירים המסומנים בחשרים בקו ירוק מעוכע הם צירים שבהם
ישמור מבט פתוח לנוף. הוראה זו היא בגור הנחיה להכנת
החכניות חכינוי והפתוח והתוכניות המפורטות כאמור לעיל.

15. שטח כלל
עירוני

השטחים הצבועים בחשרים בפסים אלכסוניים בחומים הם שטחים
כלל עירוניים. הבניה והפתוח בשטחים אלה כפופים להפקדה
חוכניה מפורטת כהגדרתה בחוק.

16. אזור תעשיה

השטח הצבוע בחשרים כצבע סגול הוא אזור תעשיה ותחולנה
על השטח ההוראות של חוכניה המיתאר לבני אזור תעשיה
למעט הוראות העומדות בסחירה להוראות חוכניה זו וכן
ההוראות המפורטות להלן:
(א) באזור התעשיה אסורה בניה מפעלי תעשיה מזיקה, מטרידה
ו/או מזחמת. מודגש בזאת כי תנאי לפתח היתר בניה הוא
הכנת חסקיר השפעה על הסביבה כהגדרתו בחקנות החכנון
והבניה חסמ"ב 1982 לרבות פרוט השימושים התעשייתיים
המותרים.

(ב) תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא הגשת חוכניה בינוי
ופתוח למחח שלם. למחחמים 45, 45, 145, 145 ו-45' חדרש כחנאי
להוצאת היתרי בניה גם חוכניה עצוב ארכיטקטוני הקובעת
בין היתר את עצוב החזיה לרחובות מס' 20, 25 ו-27.
חוכניה חכינוי והפתוח וחוכניה עצוב ארכיטקטוני כנ"ל
טעונה אישור הועדה המחוזית וחייערך בין היתר לפי
העקרונות שלהלן.

(ג) אחוזי הבניה יהיו 100% והגובה של החזיתות המגונות
לרחובות מס' 20, 25 ו-27 לא יעלה על 8 מטר כממלס חכניה
ועד תחחית הגג ובכל מקרה לא יעלה על 3 קומות או 10
מטר מקרקע סופיה ככל נקודה שהיא.

(ד) עו הבנין בחזיה חכניה הסונה לרחובות מס' 20, 25
לא יהיה פתוח מ-10 מטר ובשטח זה תחול חוכנה פתוח וננון
השטח שבחזיה.

(ה) חזיתות המבנים המיועדות לתוכנית מס' 25,20 ו-27 יהיו סגורות
אין מבקשת זמנית כניסה בשורות אופקיות.

(ו) גובה המבנים יהיו משופעים ויכוסו באסכסט גלי אדום.
גובה חוג המשופע (בהיסל אנכי) - מדור שחתיה הגב-לא
יעלה על 2 מטר.

(ז) על כעלי המבנים יהיה לבצע כל תחניה בתחום מוגרסה
כחלקט להוראה מהגדס העיר ובהתאם לתען התניה של עיריית
ירושלים.

(ח) קווי הבנין לאורך כביש מעלה אדומים יהיו בהתאם
למסומן ע"ג התשריט בקו נקודה, בטו"ש אדום, (10.0 מ').

17. שטח שהתוכנית
זיינה חלה עליו

שטח המצוי בחוץ תחומי התוכנית ומוחמם בקו שחור ע"ג
התשריט הוא שטח שהוראות תוכנית זו אינן חלות עליו.

18. שטח לתחנה
מיחורג

שטח הצבוע ע"ג התשריט בצבע סגול ומוחמם בקו סגול הוא
שטח לתחנה מיחורג.

(א) הגדרות יבנו בצורה כזו שלא תהיה אפשרות לספס עליהם.

(ב) פיתוח השטח יבוצע על פי תוכנית פיתוח באישור הועדה
המקומית ובחשכמה הועדה המקומית.

19. טבלת היקף הבניה לפורטים, שטחים לבנייה ציבורי, חחנה מיוחדת וטפ"צ

הערות	מס' קומות מירכ"ל לבניה	שטח בניה מירכ"ל לפורטים במ"ר	מס' יח"ד מירכ"ל לבניה	כלל עירוני לבניה	שטחים למסודות כדונם	שפ"צ כדונם	שטח לבנייה ציבורי כדונם	שטח כדונם	שלב מחסם תכנון
	4	25,000	250			2:0	10:2	47.5	53 א
	4	17,000	160	10.0	1.7	1.0	1-11.2	48.2	34 א (א34)
2 קומות מעל לכביש+עו 3 קומות התלונות. המחסם כולל שטח של 1.8 דונם למרכז החברה.	3+2	15,000	150		1.9		1-5.5	39.8	42 א
שטח לבנייה ציבורי כולל עזרה לחחנה מיוחדת בחחית האו"י.				60.0		10.5	1 מ"י	77.4	45 א
שטח כלל עירוני כולל שפ"צ כח"י הוא"י ובנייה המבט הפתוח. בגבול עם מחסם 41 תוחות דרך שורה לאורך קו הכיכוד פונה יעקב. גובה הבניה לא יעלה על 3 קומות כאשר האזור בחחית האו"י יסוד לא מבונה ברוחב של 30 מ' לפחות, וקו בניה בגבול מחסם 41 יהיה לפחות 30 מ'.							1 עזרה	30.3	44 א
אזור העשיה, יחולק למגרשים של לא פחות מ-4 דונם.	לפי הוראות החוכנית						1-27.0	54.0	'א45 א
אזור העשיה מיועד למגרש יחיד.	לפי הוראות החוכנית							26.4	345 א
אזור העשיה מיועד למרכז שוהים הכולל מסעדה, מכני אס, מגן דוד אדום, חחנה דלק וכ"י"ב.	לפי הוראות החוכנית							15.0	145 א
אזור העשיה מיועד למגרש יחיד.	לפי הוראות החוכנית							29.0	145 א
מגרשים לבניה עצמית (בנה כיתר).	2	22,000	110	10.0		8.0	1-3.0	96.0	46 א (א46) א

הערה	מס' קומה מרכזי-לבניה	שטח בניה מירבי למגורים במ"ר	מס' יחיד מרכזי לבניה	כלל עירוני	שטחים למסודות	שפ"צ בדונם	שטח לכניני ציבור בדונם	שטח לדונם	כסח בדונם	מס' פחים חנוך
מגורים לבניה עצימה (בנה ביתר)	2	15,000	75			5.0	1-1.7 ג"י 1 ב"כ	40.2	346	1
שטח כלל עירוני כולל שפ"צ בחוי הואדי ובציר המבט הפתוח.				7.5				7.5	146	2
שטח כלל עירוני כולל שפ"צ בחוי הואדי ובציר המבט הפתוח.				20.0				23.0	47	1
שטח לבניני ציבור-קרית חינוך הכוללת 2 כתי ספר מקיפים ומתנ"ס ושתי ספורט.							107.0	107.0	48	3
שטח נופש ומסוד-מסודות ספורט ו31 מרשים של 0.75 דונם לתחצות נוער.								45.7	49	1
החנה מיוחדת		94,000	745	112.5	3.6	26.5	106.8	688.8	50	א
										סה"כ

מקרא:
 ג"י-גון ילדים.
 פ"י-מעון יום.
 כ"י-בית ספר
 כ"י-בית כנסת.

]

20. תניה

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה כשטח אלא אם תשובע כל יזמים מקומות הניה הירושלים לרעה, בהתאם לתקן התניה של עיריית ירושלים, לבנינים שיוקמו כשטח.

(ב) זכות מעבר-בתניה פרטיות הצמודות לדרך ציבורית תותר זכות מעבר ושטח רכיב לרכוש מערכות השאיה עירוניות.

21. דרכים

(א) חזי היריבים, רוחבם והרחבתם יהיה כמצוין בתשרים, השטחים הצבועים בתשרים כשטח אולם אם שטחים של דרכים חדשות או הרחבות דרכים.

(ב) השטחים המצויים בחזם בהיר הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

(ג) הדרכים המצויים ע"י התשרים בקווים אלכסוניים כשטח אולם מיועדים לבטול זיקתם יהיה כמפורט ע"י התשרים.

22. היתרי בניה

(א) כמסגרת הנאמרת והורכבים לבצוע תוכניות שיכון ע"י המדינה או מטעמה בחזם תוכנית מס' 3058 זו ככפוף לקבלת אשרור לכך מאת הועדה המחוזית-רשאית הועדה המקומית להחיר התחלת עבודות פתח והתחלת עבודות בניה כדלהלן.

(1) כהנאי שהיתרים ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופתוח בקנ"מ שלא יפחת מ-1,500 (במשקלחה לעיל) המתאימה לתוכנית מפורטת או לשנייה לתוכנית שהופקדו לפני כן כחוק.

(2) כהנאי שהיתרים ינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתוכנית מס' 3058 זו.

(3) כהנאי ששטח אשר לגביו ינתנו ההיתרים הוא שטח בלתי מאוכלס, הנמצא בחזם המדינה ולרעה הועדה המקומית אין עדיין שכנים או יזמים או שהתכנים וכו' שימגעו או עלולים להיטבע כתוצאה מסתן ההיתרים.

(4) כהנאי שהיתרים יוגבלו להתחלת בניתו של כל בנין ובנין ולא יתורש כהנאי שיתר להחיר הקמה בנין או מספר בנינים בשלטוחם בהתחלת עבודות של קבוצה בנינים גדולה יותר.

(5) הועדה המחוזית או הועדה המקומית כאשור הועדה המחוזית תהיינה מוסמכות לאשר התחלת עבודות עפ"י התוכנית לגבי כל מקרה בנפרד או לגבי מחמים שלמים או לגבי כל שטח התוכנית דכן לשוב ולשנוה זאת בכל עת.

(6) הועדה המחוזית או הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית, תהיינה מוסמכות לאשור התחלת עבודות או להעמיד הנאים נוספים בגין התחלת עבודות עפ"י התוכנית לגבי כל מקרה בנפרד, או לגבי מחמים שלמים, או לגבי כל שטח התוכנית ולכן לשוב ולשנוה זאת בכל עת.

(7) ככפוף לכל האמור לעיל תהא הועדה המקומית רשאית לרכב לתח היתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרכוש הגבולות לעבודות המירה בלבד או לעבודות המירה ויציקה יסודות כלים) או להגביל את משך תוקמו של היתר או לקבוע בו הנאים (לרכוש הנאים בענין ההתחייבות מוקדמות).

(כ) הועדה המקומית תהיה מוסמכת לנקוט בכל הצעדים שיראו לה על מנת להבטיח שאכלוס דירות המגורים לא יבוצע אלא לאחר שמסודרת-הציבור יכנו בפועל.

23. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשטח פנויים מכל מכנה, גודל ותנאי.

24. קולטי שטח על הגג

בגובה שטחים הצבח קולטים לרודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מהכנון הגג או המעקה. בגובה משופעים תותר הצבח קולטים לרודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דוודים).

הפתרון התכנוני טעון אשרור מהגורם העיר.

25. אנסנות סלויזיה
ורדיו

: בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חוחר הקמחה של אנטנה נוספת כל שהיא.

26. חחנת טרנספורמציה

: לא חוחר הקמחה חחנת טרנספורמציה עליה כשטח התוכנית או כשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכיתה או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

27. היטל השכחה

: (א) הועדה המקומית חבכה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שמוש חורג כל עוד לא שולם היטל השכחה המגיע אותה שעה כשל אחס מקרקעין או שניתנה ערבות לחשלוס בהתאם להוראות החוק.

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

כתובת: רח' בן יהודה 34 ירושלים, 94583.
טלפון: 02-249271 ; 02-245057.

חתימת מביש התוכנית:

משרד הבינוי והדכון.

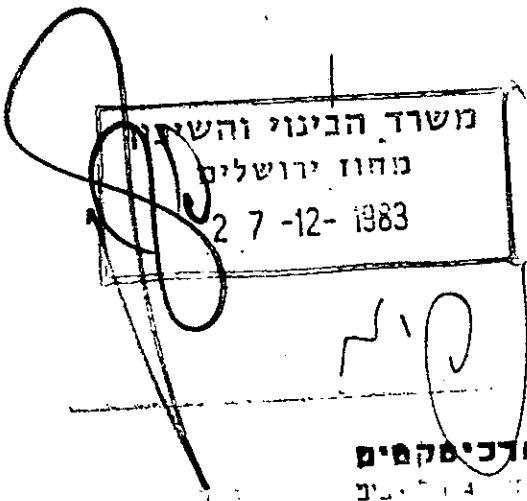
כתובת: רח' בן יהודה 23 ירושלים, 94624.
טלפון: 02-240863.

חתימת המתכנן:

יער ארכיטקטים.

כתובת: רח' בוסתנאי 4 נווה צדק חל-אביב 65147.
טלפון: 656853 ; 03-656976.

תאריך: 21.12.83



יער ארכיטקטים

אישורים:

אין לנו התנגדות...
רשויות המוניציפליות...
התכנון והשיכון...
ליתר ביטחון...
הקמת המבנה...
באמצעות...
לשם...
בין...
אשר...
כל...
החלטות...
מסגרת...
1983

