

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3346

שינוי מס' 1/89 לתכנית 3058 א'
(שינוי לתכנית מתאר)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 3346, שינוי מס' 1/89 לתכנית 3058 א' (להלן: תכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.נ.מ. 1:500 (להלן: התשריט), 4 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1:250, (להלן: נספחים מס' 1-4).
גליון אחד של חתכים בק.נ.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 5).
גליון אחד של חלוקה למגרשים בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 6).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 88 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שטח בחלק הדרומי של שכונת פסגת זאב, מתחם 46 שיגל פי תכנית 3058 א'.
גוש: 30613
חלק מחלקות: 39, 41.
גוש: 30591
חלקה: 15
חלק מחלקות: 14, 16.
גוש: 30589
חלק מחלקות: 52, 53, 54, 57, 58, 59.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- א. קביעת שימושי הקרקע בשטח המיועד למגורים לאזור מגורים 5 מיוחד, לשטח לבנייני ציבור, לשטח פתוח ציבורי ולשטח לתחנת טרנספורמציה.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח כלל עירוני לאזור מגורים 5 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
- ג. שינוי גבולות מתחם 46 שעל פני תכנית 3058 א'.
- ד. קביעת בינוי ופיתוח ל- 94 יחידות דיור חד משפחתיות בשיטת "בנה ביתך" בהתאם לנספחי הבינוי.
- ה. קביעת הוראות בניה, שטחי בניה מירבליים גובה בניה מירבלי וכיו"ב.
- ו. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
- ז. התווית דרכים חדשות וביטול חלק מדרך מאושרת.
- ח. אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפופות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מעת לעת, הוראות תכנית מס' 3058 א' וכן ההוראות שבתכנית 3346 ז.ו.

8. הוראות התכנית: הוראות התכנית מצטרפות מעל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפות הרקע שעליהן נערכו התשריט והנספח אם אינם מצויינים במקרא), כל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק ועל פי סעיף 63 (7) לחוק התכנון ובניה) כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנה מרווחים או הגדלת מספר יחי הדיור או שינוי מפלסים או חריגה ממעטפת הבינוי שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

10. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא איזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית 3058 א' וההוראות הבאות:



א. שטחי בניה ומס' יחידות דיור

שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור המיועד להגשמתם, לטבלת שטחי הבניה בנספחי הבינוי (1-4) שטח הבניה המירבי בקומת הקרקע לא יעלה על שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שנספחי הבינוי. כל שטח בנוי בתחום מעטפת הבינוי לרבות מקלט חדר הסקה, מחסו, מרפסות מקורות זכין שטח חלקו גבוה מעל גובהו עולה על 2.20 מ' ולמעט שטח חניה מקומה

ב. קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בנספחים 1-4.

ג. מספר הקומות וגובה בניה

מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות, גובה מפלס הכניסה לבנין לא יעלה על הגובה המצויין בנספחים 1-4. תחת גמישות של ± 0.5 מטר מהמפלסים המצויינים בנספחי הבינוי, גובה הקירות החיצוניים לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי הסמוך או ממפלס פני הקרקע הטבעי, הכל לפי הנמוך יותר ועד למדלפות הגג. גובה שיא הגג לא יעלה על 9 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים הסמוכים. הגבהים המופיעים בנספחים מס' 1-5 בכל מגרש הינם גובהי מפלסי הקומות. גובה מסד לא יעלה על 1.0 מ' מעל למפלס פני הקרקע הסופיים הסמוכים. לא תותר קומת עמודים מלאה או חלקית.

ד. חומרי בניה

- (1) כל הקירות החיצוניים של הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת ומוסתתת בנוזיה בשרווח אופקיות.
- (2) לא תותר בניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות).
- (3) קירות תמך וגדרות ייבנו באבן מרובעת ומסתתת או אבן טבעית.
- (4) לא יותר שימוש בבטון חשוף אלא באלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות וכיו"ב ובתנאי שיהיו בגוון האבן.
- (5) כל ליחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- (6) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (7) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות).
- (8) עמק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

- (9) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (10) אבן הקדקד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסלילות זהה לסלילות המעקה או הגדר.
- (11) גגות משופעים יצופו ברעפי חרס.
- (12) קירות וגדרות בגבול מגרש קדמי ואחורי ובגבול בין מגרשים יבנו בהתאם לפרטים אשר בנספחים 1-5.
- (13) גדר קלה על קירות אבן תהיה בהתאם לפרט בנספח מס' 1.
- (14) מרפסות חהיינה מרוצפות ולא יותר גמר אספלט בטון וכיו"ב.

ה. גגות, קולטי שמש אנטנות

הגגות יהיו גגות משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה ושיפוע הגג יתחיל ממישור פני התקרה העליונה. 80% משטח הגג המשופע יהיה מקביל לקו הבנין הקדמי או האחורי. בהתאם לנספחים 1-5 תותר הצבת קולטי שמש כשהם צמודים למישור הגג המשופע, הדודים ימוקמו בתוך חלל הגג. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

ו. מבנה עזר

לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי למעט חניה מקורה.

11. תנאים למתן

היתר בניה:

א. לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה לבניני המגורים אלא לאחר בניה בפועל של קירות תמך בשולי אזור המגורים לכיוון הוואדי לפניעת דרדרת. ביצוע קירות התמך יהיה על ידי פגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. כל עבודות הפיתוח, לרבות פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים, שבילים, ביצוע התשתית וכד', יבוצעו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בד בבד עם בניה בשטח ובהתאם לשלבי ביצוע שיאושרו על ידי מהנדס העיר ולא תינתן תעודת גמר לבנינים כל עוד לא הושלם ביצוע הפיתוח של אותו שלב להנחת דעת מהנדס העיר.

ג. כל הבקשות להיתרי בניה יוכנו ויגישו י"ג אחרי כלי

ד. תקפו של היתר הבניה

בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה ויחול לשלב הראשון של הבניה עד לגובה מפלסי הכניסה (100-200) אלא אם כן תאשר הבקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בפני של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותה שלב תואמת להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם לשלב השני.

- (1) אם לעת הגשת הבקשה להיתר בניה לא תבוצע החלוקה עפ"י סעיפים 18, ו-19 להוראות התכנית, תרשם הערה בתיק הנכס שבמינהל מקרקעי ישראל, ולעת ביצוע החלוקה שע"פ הסעיפים הנ"ל תרשם הערה האזהרה בספרי מקרקעין ע"י מנהל מקרקעי ישראל לשם יעוד שטחי הגגות והמרפסות בשטחים פתוחים ובלתי בנויים אשר אסור לקרות אותם או לבנות עליהם.

12. בינוי ופיתוח: הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לנספחים 5-1 הכל בכפוף לסעיף 8 לעיל.

- א. (1) כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים בכל הנוגע לפיתוח ולבינוי - כולל גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים גדרות וכל פרט אחר שידרש על ידי מהנדס העיר כפוף לאמור בסעיף 10 לעיל.

(2) גדרות וקירות תמך

גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3 מ', במקרה והפרש הגובה בין מפלסי פני הקרקע גדול מ-3 יבנה קיר תמך נוסף בנסיגה של 1.5 מ'.

(3) חניה - בכל מגרש יוקצה מקום חניה אחד בתוך

המגרש. מקום חניה נוסף הנדרש עפ"י התקן יחול בתחום הדרכים. מידת רחבת החניה לא תעלה על 3.5 מ' אורך ו-3.5 רוחב.

מוסך - הועדה המקומית השאית להתיר הקמת מוסך חניה בהתאם לנספחים מס' 1-4. מידות המוסך לא יעלו על 6.6 מ' אורך ו- 3.5 רוחב. הקו הקדמי של המוסך יבנה לפחות 1.0 מ' פנימה מגבול המגרש. המוסך יבנה בהתאמה אדריכלית לבניין מוסכים חפורים ניתן לקרות בגג שטוח בתנאי שלכיסה באדמה מגוננת.

(4) קווי שרותים - יותר מעבר קווי תשתית תת-קרקעית כגון: ניקוז, ביוב, מים, חשמל וכיו"ב בתחום מגרשי המגורים בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

(5) אשפה - בכל מגרש יזכן מקום להעמדת מיכל אשפה בהתאם לנספחים 1-4.

ב. מערכות תשתית תת-קרקעית

כל מערכות התשתית בכל שטח התוכנית תהיינה תת-קרקעיות לרבות מערכת חשמל וטלפון.

13. שטחים לבניני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחוס כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות עליהם הוראות של תוכנית מתאר וההוראות הבאות:

- א. קווי הבנין יהיו כמסומן בנספחי הבינוי.
- ב. השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:
 - מגרש 121 - גן ילדים.
 - מגרש 122 - מעון יום.
 - מגרש 130 - בית כנסת - אחוזי הבניה המירביים בשטח זה יהיו 50% משטח המגרש ומספר הקומות לא יעלה על שתי קומות.

14. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ביצוע פתוח השטחים הנ"ל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כאמור בסעיף 11 לעיל.

תוואי הדרכים ורחבו יהיה כמצויין בתשריט.

- א. 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. ביצוע כל הדרכים יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כאמור בסעיף 11 לעיל.

16. שטח לתחנת

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול כהה הוא שטח המיועד לתחנת טרנספורמציה.

טרנספורמציה:

17. הפקעה:

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

18. ביצוע התכנית:

מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשום 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 ביקרת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

20. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בלוי ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכז תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין למקרקעין עפ"י שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית
וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע
על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על תשובונו 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 הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות
להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

עמוס הנדמן
אדריכל המחוז
מ.מ.מ. - מחוז ירושלים

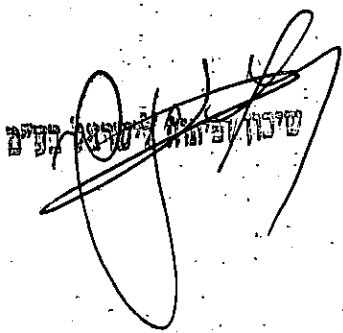
אין לנו התנגדות שקיימת לתכנית, בהנאי שזו תחיה
מורחבת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם
מחייב בגינה ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות רשמי כל דיון.
לשם הסדר טעם מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בהתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאותנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דיון,
שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

ת ל מ ו ת

27 תא' 1991

מנהל מקרקעי ישראל
מגדל העיר, ירושלים
טל: 02-224121

בעל הקרקע:

שכונת פיתוח תל אביב


שכונת פיתוח בע"מ
רח' הארבעה 18 א', ת"א
טל: 03-5632632

מגיש התכנית:

נודעמן בינה
אדריכלים

נודעמן בינה אדריכלים
רח' ליסן 5, ת"א 62997
טל: 03-216601
טל: 03-5460532

עורך התכנית:

26.4.91

תאריך:

א י ש ו ר י ם

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוק: התכנון והגב' השכ"ח-1965
הפקדת תכנית מס' 3346
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ב-18.10.1991 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה הרקבית
ירושלים
תכנית מס' 3346
החליטה בישיבתה מיום 27.2.90
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מחננים העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוק: התכנון והגב' השכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 3346
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ב-22.10.1992 לאשר את התכנית.

