



מרחב תכנון מקומי ירושלים

1008695

תוכנית מפורטת מס' 3334

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 3334 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט), וארבעה גליזנות של נספחים כמפורט להלן:
 - (א). גליון אחד של נספח בינוי ופתוח הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מספר 1).
 - (ב). גליון אחד של חתכים הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: נספח מספר 2).
 - (ג). גליון אחד של תכנית הצמדת חניות הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מספר 3).
 - (ד). גליון אחד של תכנית חלוקת מגרשים הערוך בקנה מידה 1:500 קוארדינטות (להלן: נספח מס' 4).כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
3. גבולות התכנית : כ- 50.5 דונם.
4. שטח התכנית : ירושלים, שכונת פסגת זאב מתחם מס' 34 עפ"י תוכנית מס' 3058 א'.
גוש: 30589
חלקי חלקות: 50.
גוש: 30608
חלקי חלקות: 12,13.
גוש: 30613
חלקי חלקות: 2,1.
5. מקום התוכנית : שטח בין קורדינטות אורך 137750 - 137300 לבין קורדינטות רוחב 173650 - 173300.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
 - (א). קביעת יעודי הקרקע הציבוריים.
 - (ב). התוית דרכים ציבוריות ובטול דרך קיימת.
 - (ג). קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה.
 - (ד). איחוד וחלוקה מחדש.
6. מטרות התוכנית : על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתוכנית מס' 3058 א' וההוראות שבתוכנית מפורטת מס' 3334 זו.
7. כפיפות לתוכנית :

8. אזור מגורים:

- (א). השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ויחולו על שטחים אלה ההוראות שבתוכנית מס' 3058 א' לגבי אזורי מגורים.
- (ב). יעוד השטח בתוכנית זו למגורים הוא אך ורק לצורך הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
- (ג). הבינוי והפיתוח יהיו כהתאם לנספחי הבינוי והפתוח מס' 1-3. באישור הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש שעל פי תכנית זו.
- (ד). הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי ± 0.00 = (כניסה לבתים) וכך שינויים במפלסי קרקע סופית וגובהי קירות תמך וגדרות בשלעור שלא יעלה על 75 ס"מ ממה שמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח.
- (ה). התקנת קולטי שמש על הגגות מחייבת עיצוב מסחורים בנויים לקולטים ולדוודים שישולבו אינטגרלית בבנין ו/או מעקה. הדוודים יהיו בפרופיל נמוך (כשכיבה).
- (ו). מחסנים-נקבע בזאת, בשינוי לאמור בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, כי יותר לבנות מחסנים תת קרקעיים בשטח כולל שאינו עולה על 8% מסה"כ שטחי הבניה בתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא יעלה על 12 מ"ר ומספר יחידות המחסן לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבנין וכל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת.
- כל שאר ההוראות כגון גובה מחסנים וכיו"ב שע"פ תכנית המיתאר ימשיכו לחול ללא שינוי.
- (ז). כשטחי החניה בתחום מגרשי הבניה המשמים מעבר לחניה במגרשים מצרניים תרשם הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש לטובת המגרשים המצרניים. המסומנים ברקע התשריט בקווקו אלכסוני משני הכיוונים (זכות מעבר לציבור).
- (ח). מודגש בזאת כי הפיתוח לרבות נטיעת עצים ופיתוח גנני למתחם יעשה לא אחר מגמר עבודות הבניה באותו מתחם.
- תנאי למתן תעודת גמר לבנינים הוא נטיעת עצים ברחובות החניה ש-30% מהם יהיו עצים בוגרים.

(ט) ציפוי אבן טבעית-קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים כאבן טבעית מרובעת מסוימת בנויה בשורות אופקיות. גדרות וקירות תמך זכו ומה יהיו מצופים כאבן טבעית מרובעת ובנויה משורות אופקיות. לא יותר שמש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שיהיה ערד בגוון של האבן הטבעית. יודגש שעל האלמנטים שאינם מצופים כאבן טבעית שם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, ארניות, סיפיים, מסגרות של חלונות, מסגרות כביסה, מסגרות דורי-שמש וקולטי שמש וכיו"ב, חל איסור בשמוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אסבסט, אלומיניום וכיו"ב.

9. שטח לתחנת טרנספורמציה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה ולצורך הקמתו ינתן היתר בגובה כהואם להוראות החוק.

10. שטחים לבניני ציבור:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הוא שטח לבניני ציבור ויחולו על שטחים אלה - ההוראות מתכנית המיתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. תותר כניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

12. שטח כלל עירוני:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים מוומים הוא שטח כלל עירוני, הבניה והפיתוח כפופים להפקת חכנית מפורשת כהגדרתה בחוק. נקבע בזאת (בהואם לחלטה הועדה המחוזית מיום 3.12.85) כי הבניה במגרשים הנ"ל תהיה עפ"י תכניות מפורשות שתוגשנה ליחידה לאיכות הסביבה לצורך חוות דעת סביבתית.

13. דרכים:

- תוי הדרכים, רוחבן ושטחן יהיה כמצוין בתשריט:
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע תפיל הוא דרך קיימת או מאושרת.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת הדרך.
- (ג) הדרך המסומנת בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לכיסול ויזעורו יהיה כמסמן בתשריט.
- (ד) מעברי חציה להולכי רגל יהיו מרוצפים במפלס הכביש ברוחב כ- 2.5 מ' כשמשני צידי המעבר יהיה הריצוף במרצפת מחוספת (מעוגלת).

14. חניה:

- (א). החניה בתחום התוכנית תהא בתואם לתוכנית בינוי פתוח ונספח החניה כפי שאושר ע"י הועדה המחוזית.
- (ב). מעבר בין מקום ריכוזי חניות יהיה בריצוף מחוטפת ברוחב של כמקום חניה אחד. (2.5 - 2.3 מ').
- (ג). יש לנסוע עצים בתחום מגרשי החניה לפחות עץ אחד בכל 4 מקומות חניה ובתנאי שישארו לפחות 2 מקומות חניה בין העץ לבין סוף החניה ובמרחק של לפחות 1.0 מ' מאבן השפה.
- (ד). את כל הפרטים דלעיל יש לכלול בתוכנית הפתוח כאמור בתוכנית 3058 א'.

15. מעברים להולכי רגל בתחום מגרשי החניה:

השטח המסומן בתשרים בקווקו אלכסנדר שחג ועדב הוא מעבר להולכי רגל בתחום מגרשי החניה שלגביו תרשם הערת אזהרה מסעט יו"ר הועדה המקומית בדבר זיקת הנאה לציבור בלתי מוגבלת בזמן ובשמוש.

16. הפקעה:

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

17. כצווע התוכנית:

בד בבד עם מתן תוקף לתוכנית תוכן על ידי ועל חשבונם של מגישי התוכנית, תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה:

- (א). התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בתמימת 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם החלוקה.
- (ב). החלוקה תהיה בתואם לטבלת השטחים שבתשרים.

(ג). הועדה המקומית בהסכמת הועדה מחוזית רשאית לאשר שינויים בגבולות ובשטחים של החלוקה וכן בחלוקת המשנה באזורי המגורים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתוכנית זו.

(ד). מודגש בזאת שתוכנית זאת מבטלת את החלוקה הקיימת והמסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.

(א). הגוף היוזם והבונה אחראי שיותקנו המתקנים לסלוק וטהור השפכים כפי שידרשו ע"י הועדה המחוזית.

(ב). לא יאוכלסו הדירות אלא לאחר שיהיה פתרון לבעיות הביוב וטהורם.

(א). הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כהואם להוראות החוק.

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

כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בגבולות התוכנית יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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.

לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

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

19. מתקני ביוב:

20. היטל השבחה:

21. תשתית:

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

חתימת בעלי הקרקע

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

חתימת מגיש התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון
כתובת: רח' בן יהודה 23 ירושלים, 94624.
טלפון: 02-240101.

נושף הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
21-01-1985

חתימת המתכנן:

יער ארכיטקטים
כתובת: רח' בוטנאי 4 נוה צדק ת"א, 65147.
טלפון: 03-656976 ; 656853.

תאריך: 9.12.84

יער ארכיטקטים
רח' בוטנאי 4, תל-אביב

אישורים:

אין לבן הרישום יזכירנות לטכנית כפשוטו שבו תחילת מחוזות 1965
לשנת 1965. המסמך המצוי בלבוש אין בו כדי להקנות כל זכות
החלטת המועצה המחוזית להכנון ולבניה מיום 3.12.85
למטרת ביטוח או למטרת אחרת. המסמך המצוי בלבוש אינו חתום על
התקנת תוכנית או על אישור תוכנית. המסמך המצוי בלבוש אינו
בית דין להחלטת המועצה המחוזית להכנון ולבניה. המסמך המצוי
בלבוש אינו חתום על אישור תוכנית או על אישור תוכנית.
התקנת תוכנית או אישור תוכנית יבוצע על ידי המועצה המחוזית
להכנון ולבניה. המסמך המצוי בלבוש אינו חתום על אישור
תוכנית או על אישור תוכנית. המסמך המצוי בלבוש אינו חתום
על אישור תוכנית או על אישור תוכנית. המסמך המצוי בלבוש
אינו חתום על אישור תוכנית או על אישור תוכנית. המסמך המצוי
בלבוש אינו חתום על אישור תוכנית או על אישור תוכנית.
תאריך: 21.12.85

ירושלים מחוז ירושלים
מחוז הבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית להכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 3.12.85
אשר תכנית זו שמספרה 3334
סמנכ"ל הכנון יו"ר הועדה

מרה הפקספיה להכנון ולבניה
ירושלים
3334
17.6.84
החלטת המועצה המחוזית להכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 17.6.84
אשר תכנית זו שמספרה 3334
סמנכ"ל הכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית
הועדה המחוזית להכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 9.12.84
להפקיד תכנית זו שמספרה 3334
סמנכ"ל הכנון יו"ר הועדה