

5 התכנית כוללת  
 ד"סי הוראות גליון  
 4 אחר של תשריט  
 גלדנות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מפורטת מס' 3338

1. שם תכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3338 (להלן: תכנית).
2. מסמכי תכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית); גליון אחד של תשו"ט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: תשריט) וארבעה גליונות של נספחי כינוי ופיתוח כמפורט להלן:
  - (א). גליון אחד של נספח כינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
  - (ב). גליון אחד של חתכים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
  - (ג). גליון אחד של חלוקת מגרשים הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
  - (ד). גליון אחד של תכנית הצמדה חניות הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
3. גבולות תכנית : כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח תכנית : הקו החול בתשריט הוא גבול התכנית.
5. מקום תכנית : כ-70.0 דונם.
6. מטרות התכנית : ירושלים, שכונת פסגת זאב מתחמים 38, 43 עפ"י תכנית מס' 3058, גוש: 30608. חלקי חלקות: 14, 16, 17, 18, 19.
7. כפיפות לתכנית : שטח בין קוארדינטות: אורך 173100 - 172800 לבין קוארדינטות רוחב 137800 - 137400. הכל עפ"י המסומנים בתשריט בקו כחול.
8. קביעת יעודי הקרקע הציבוריים, שטחים לבניני ציבור ושטח למוטד : (א). קביעת יעודי הקרקע הציבוריים, שטחים לבניני ציבור ושטח למוטד.
9. קביעת תכנית כינוי והוראות בניה כותאם לנספחי הכינוי : (ב). קביעת תכנית כינוי והוראות בניה כותאם לנספחי הכינוי.
10. קביעת צירי מבט פתוח : (ג). קביעת צירי מבט פתוח.
11. קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה (שנאי) : (ד). קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה (שנאי).
12. חלוקה חדשה : (ה). חלוקה חדשה.
13. כפיפות לתכנית : על התכנית הזו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן ההוראות שבתכנית מספר 3058, 3058א' וההוראות שבתכנית מפורטת מספר 3338 זו.

8. אזור מגורים : (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטחים אלה ההוראות של תכנית מס' 3058 ו-3058א' לגבי אזורי מגורים.

(ב). הבינוי והפיתוח במגרשים החדשים 401, 402, 403 יהיו כהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 4-1. באישור הוועדה המקומית ובאישור הוועדה 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.

(ג). כמגרש החדש מס' 404 תותר בניה כהתאם לבינוי באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

(ד). הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי (+0.00) (כניסה לבתים) וכן שינויים במפלסי קרקע סופית וגובהי קירות תמך וגדרות כשיעור שלא יעלה על 75 ס"מ ממה שמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח.

(ה). תזקנת קולטי שמש על הגגות מחייבת עיצוב מסתורים בנויים לקולטים ולדוודים שישולכו אינטגרלית בבנין ו/או מעקה. הדוודים יהיו בפרופיל נמוך (בשכיבה).

(ו). נקבע בזאת, כי יותר לבנות מחסנים תת-קרקעיים בשטח כולל שאינו עולה על 8% מסה"כ שטחי התכנית בתנאי שמספר יחידות המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבנין וכל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת.

כל שאר ההוראות, כגון: גובה מחסנים וכיו"ב שע"פ תכנית המתאר, ימשיכו לחול ללא שינוי.

(ז). מודגש בזאת כי תנאי למתן תעודת גמר לבנינים הוא נטיעת עצים ברחובות החניה ש-30% מהם יהיו עצים בוגרים.

(ח). ציפוי אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית, מרובעת, מסתחת, בנוייה בשורות אופקיות. גדרות וקירות תמך וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מרובעת ובנוייה בשורות אופקיות. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שוה-ערך בגוון של האבן הטבעית.

לודגש שעל האלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית שהם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי-שמש וקולטי שמש וכיו"ב. חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אסבסט, אלומיניום וכיו"ב.

9. שטחים לבניני ציבור :
- (א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם כקו חום-כהה, הם שטחים לבניני ציבור ויחולו על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. תותר בניה רכ תכליתית במגרשים בשילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
- (ב). מודגש בזאת שמגיש התכנית יבצע את מוסדוה החינוך ובתי הכנסת במקביל לבנית יחידות הדיור, על מנת למנוע איכלוס הדירות ללא שירותי הציבור הדרושים לאוכלוסיה.
10. שטח למוסד :
- (א). השטח הצבוע בתחום ומותחם כקו חום-כהה הוא שטח למוסד, תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספח כינוי ופיתוח בקנ"מ. ילא יפחת מ- 1:500.
- (ב). לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין ולא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ס 1980.
11. שטח לתחנת טרנספורמציה (שנאי) :
- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם כקו סגול כהה, הוא שטח לתחנת טרנספורמציה (שנאי) ולצורך הקמתו יינתן היתר בניה בהתאם להוראות החוק.
12. שטח פתוח ציבורי :
- (א). השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, הם שטחים פתוחים ציבוריים ויחולו על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ב). מודגש בזאת שבליצוע עבודות הפתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה כד בכד עם התקדמות הבניה כמתחם. תנאי לחיבור מיס ליחידות הדיור הוא גמר בליצוע עבודות הפיתוח בתחום מגרשי הבניה הפרטיים.
- (ג). מודגש בזאת כי הרשות בידי עיריית ירושלים לדרוש עפ"י כל דין לגמור גם את בליצוע עבודות הפתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים באם הבניה ככל המתחם הסתיימה ולא נעשו עבודות הפיתוח הנ"ל.
13. ציל מכט פתוח :
- הצילים המסומנים בתשריט כקו ירוק מקוטע הם צירים אשר הם יישמר מכט פתוח לנוף.
- הוראה זו היא בגדר הנחיה להכנת תכניות כינוי ופיתוח.
14. אנטנת טלוויזיה ורדיו :
- ככל בנין או קבוצת בנינים תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמת כל אנטנה נוספת כלשהיא.
15. קולטי שמש על הגג :
- בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שנוספתו הקולטים משלושה צדדים ע"י המעקה או מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויהיו מקבילים לחזיתות הבנין במידת האפשר. הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג). בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי-שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (לכא דודים).
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה כהזאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים שהם פנויים מכל מכנה, גדר וחפץ.

16. הפקעה :

בד בבד עם מתן תוקף לתכנית, תוכן ע"י ועל-חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל-חשבונם.

17. ביצוע 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 בתחילת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך רשמי נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעורר בה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על-ידו לשם רישום החלוקה.

18. חלוקה חדשה :

(ב). החלוקה תהיה כהזאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג). הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית רשאית לאשר שינויים בגבולות ובשטחים של החלוקה באזורי המגורים ולא י"או בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו.

(ד). מודג כי הזאת שתכנית זאת מכטלת את החלוקה הקיימת והמסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.

(א). הגוף היוזם והכונה אחראי שיותקנו הנתונים לסילוק וטיהור השפכים כפי שנידרשו ע"י הוועדה המחוזית.

19. מתקני ביוב :

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

(א). הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כהזאם להוראות החוק.

20. היטל השבחה :

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

21. תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות ותשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע 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-חשבונו 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"כ הנמצאים בשטח הנ"ל וצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

5 ל...  
 חתימת בעלי הקרקע  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 כתובת: רח' ...  
 טלפון: ...

חתימת בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

כתובת: רח' ...

טלפון: ...

חתימת מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון

כתובת: רח' הלל 23, ירושלים. 94581

טלפון: 02-240863

משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז ירושלים  
 1987-01-05

חתימת המתכנן

יער ארכיטקטים

כתובת: רח' בוסתנאי 4, נווה-צדק, תל-אביב. 65147

טלפון: 03-656853; 03-656976

מ. א. א. א.

הוקם בידי מינהל הבינוי והשיכון - 1965  
 הרשעה והתחייב לתכנון ולקנייה  
 החלטה ביום 7.7.65  
 לאשר תכנון וקנייה  
 סמ: כיל תכנון

חאריד: 10.187

א. ש. ר. י. מ.

הרשעה המקומית לתכנון ולקנייה  
 ירושלים  
 תכנית מס' 3338  
 משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז ירושלים

משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבינוי השכיח - 1965  
 הפקדת תכנית  
 תוכנית התחייב לתכנון ולקנייה  
 תאריך מינון 11.1.66  
 להפקיד תכנית זו שמספרה 3338  
 סמ: כיל תכנון