

5  
1  
10/10

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3338 א'

1-50069

שינוי מס' 1/90 לתכנית מפורטת 3338

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית 3338 א' שינוי מס' 1/90 לתכנית מפורטת מס' 3338 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית); גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי ושינוי חניה הערוך בק.מ. 1:250. (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית: 9.3 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים שכונת פסגת זאב, גוש: 30608, חלקי חלקות 14, 16, מגרש מס' 404 וחלק ממגרש מס' 825 עפ"י תכנית 3338. שטח בין קואורדינטות אורך 172800-173000 לבין קואורדינטות רוחב 137600-137800. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי ופיתוח להקמת 8 בנייני מגורים בהתאם לנספח בינוי.  
(ב) הגדלת מס' יחידות דיור מ- 52 יחידות דיור ל-86 יחידות דיור.  
(ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 5970 מ"ר ל- 9400 מ"ר.  
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות (2 קומות מתחת למפלס הכניסה ו- 3 קומות מעל למפלס הכניסה) בבניינים שבגבולו הצפוני של המגרש והגדלת מס' הקומות מ- 4 ל- 6 קומות בבניינים שבגבולו הדרומי של המגרש.  
(ה) קביעת הוראות בדבר ביצוע מפרץ חניה לאוטובוסים.  
(ו) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מספר 3058, 3058 א' 3338 וההוראות שבתכנית מספר 3338 א' זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי ( להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבחשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינו עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית מס' 3058, 3058 א' ו- 3338 לגבי אזור מגורים וכן ההוראות הבאות:

- (א) הבינוי והפיתוח במגרש מס' 404 יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) סה"כ מס' יחידות הדיור הוא 86, מתוכן 50 יחידות דיור צמודות קרקע.
- (ג) שטחי הבניה המירביים הם 9400 מ"ר.
- (ד) 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.
- (ה) הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במפלסי (+0.00) (כניסה לבתים) וכן שינויים במפלסי קרקע סופית וגובהי קירות תמך וגדרות בשיעור שלא יעלה על 75 ס"מ מהמצויין בנפסח מס' 1.
- (ו) נקבע בזאת, כי יותר לבנות מחסנים תת-קרקעיים בשטח כולל שאינו עולה על 8% משטח המגרש בתנאי שמס' המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבנין וכל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת.
- (ז) השטח המסומן בקוים אלכסונים ברקע התשריט הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור שמשמש מעבר לחניה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין בלתי מוגבלת בזמן ובשמוש ע"י מגיש הבקשה להתיר ועל חשבונו.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מפרץ החניה לאוטובוסים, שבתחום הדרך, כמסומן בנספח מס' 1, כולל השינויים המתחייבים בדרך לאשור אגף הדרכים על ידי מגיש הבקשה להתיר ועל חשבונו. ביצוע מפרץ החניה לאוטובוסים יהיה על מגיש הבקשה להתיר ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (ט) מודגש בזאת כי תנאי למתן תעודת גמר לבנינים הוא נטיעת עצים ברחובות החניה ש- 30% מהם יהיו עצים בוגרים.
- (י) ציפוי אבן טבעית-קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעית, מרובעת, מסותתת, 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 שווה ערך בגוון של האבן הטבעי. יודגש שעל האלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית שהם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש וכיו"ב.
- חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי. אסבסט, אלומיניום וכיו"ב.

10. שטח פתוח ציבורי:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3338 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.  
(א) בשטח זה יותר מעבר של רכב בהתאם לאמור בסעיף 9 (ז) לעיל.  
(ב) ראה סעיף 11 להלן.
11. ציר מבט פתוח:  
הציר המסומן בתשריט בקו ירוק מקוטע הוא ציר שבו ישמר מבט פתוח לנוף.
12. עתיקות:  
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראת תכנית המתאר)
13. חנייה פרטית:  
(א) הוועדה המקוית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבנינים שיוקמו בשטח.  
(ב) החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.  
(ג) ראה סעיף 9 (ז) לעיל.
14. דרכים:  
(א) השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
(ב) בשטח זה יבנה מפרץ חנייה לאוטובוסים כאמור בסעיף 9 (ח) לעיל.
15. הפקעה:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
16. תחנה טרנספורמציה:  
לא תותר הקמה תחנה טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.  
תחנת הטרנספורמציה תסומן בנקשה להיתר בניה.
17. אנטנת טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בנינים תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמת כל אנטנה נוספת.
18. קולטי שמש על הגג:  
(א) בגגות שטוחים בצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסתרו 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).  
(ב) הפתרון טעון אישור מהנדס העיר.
19. מתקני ביוב:  
(א) מגיש התכנית יהא אחראי שיותקנו המתקנים לסילוק וטיהור השפכים כפי שילדרשו ע"י הוועדה המחוזית  
(ב) לא יאוכלסו הדירות אלא לאחר שיהיה פתרון לבעיות הביוב וטיהורם.
20. היטל השבחה:  
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונום בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחמוי המקרקעין ובסמור למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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"ב הנמצאים בשטח הנ"ל וצורך זה יינתן כתב התחייבות להפחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

חתימת בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שוו התייה  
התייחסו היות לציבור תכנון המוסדות  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא יוגעה השטח ונתנה עמנו הסכם  
כתאם בגינתו ואין התכנית זו מאה בתקום הסמכות כל  
בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות במוסדות לפי  
כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק נאמרה בזה כי אם נעשה או יעשה על  
על התכנית הכרה או תהא בהסכמתו ו/או תהא נתונה  
ויהיה על זכותו לטעון בגלל הפגיעה ע"י בני תכנון  
לאחרו על פני זכויות כל אדם בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת העוברת לו בהם הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
שבו התייחסו ניתנת אך ורק במקרה טעם התנגדות.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל

כתובת:

רחוב בן יהודו 34, ירושלים

טלפון:

224121 - עמוס המרמן

אדריכל המחוז

מ.מ.י. מחוז ירושלים

חתימת מגיש התכנית:

26 26 1991

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
21-02-1991

משרד הבינוי והשיכון

כתובת:

רחוב הילל 23, ירושלים

טלפון:

240141 - 02

חתימת המתכנן:

נודלמן בינה - אדריכלים

כתובת:

רח' ליסין 5, ת"א 62997

טלפון:

216601, 03-5460532

תאריך:

7.2.91

אישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדה תכנית מס. 3338  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20.9.90 להפקיד את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 3338  
החליטה בשיבתה מיום 20.9.90  
להבליץ על אשור התכנית הנ"ל להסקדה  
לפי התנאים הכלולים בדרישה  
מגדס העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 3338  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2 אוקטובר 1991 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

יחיד רישום