

שינוי מס' 1/87 לתכנית מפורטת מס' 3398  
(שינוי תכנית מפורטת)

1. שם התוכנית : תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 3398 א' שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 3398 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט). וכן 2 גליונות של נספח חתכים הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1; 2). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התוכנית : 161 דונם בקירוב.
5. מקוט התכנית : צפון ירושלים, דרוגמת מערבית לפסגת זאב. גוש: 30543 חלקות: 1, 6, 10, 11, 12, 13, 14 חלקי חלקות: 2, 5, 7, 15, 16  
גוש: 30614 חלקות: 121, 129, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 139. חלקי חלקות: 126, 32, 33, 111, 112, 113, 122, 123 שטח בין קוארדינטות: אורך 172800 - 172150 ובין קוארדינטות רוחב 137000 - 136100.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א). שינויים מתכנית 3398 כדברים כגון: יעודי קרקע, התווית דרכים וגבולות מגרשים.  
(ב). שינויים בכינוי המאושר וקביעת כינוי חדש והוראות בניה חדשות בהתאם לנספחי הכינוי.  
(ג). איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3058 ב' וההוראות שבתכנית מפורטת מס' 3398 - וההוראות שבתכנית מס' 3398 א' זו.
8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שנכתב, והן בתשריט ובנספחי הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים : השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3058 ב' למעט הזרואות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:  
(א)1. היקף הבניה למגורים - בשינוי לאמור בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, היקף שטח הבניה המירבי בכל מכתן וכן מספר יח"ד המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 26 להלן. מודגש בזאת שכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד תחול ההוראה המגבילה יותר.

2. נספחים מספר 1 ו-2 הינם נספחי בינוי מנחים ואולם מחייבים בכל הקשור למספר הקומות המירבי (מעל ומתחת למפלס הדרך). הגבהים וגבהי פני הקרקע הסופיים הם מנחים ויכול שישתנו לעת הכנת תכניות בינוי ופתוח כאמור בסעיף (ד) להלן.

3. ככל מגרש בניה יותרו לכל היותר בניית שני בניני מגורים שמספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהם הוא 36, במידה ויהיו יותר משני בניני מגורים במגרש אחד תחויב חלוקת משנה של המגרש. מספר חדרי המדרגות (הכניסות) המירבי לבנין מגורים אחד הוא שלוש.

(ב) קוי הבנין יהיו כמסומן על גבי התשריט בקו נקודה כטוש אדום, במגרשים אשר לא סומן בהם קו בנין על גבי התשריט יותר קו בנין אפס. תותר חריגה מעבר לקו הבנין המצוין בתשריט, לזיזים מרפסות וחלקי בנין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה, מקלטים וכיו"ב.

(ג) ניוון יהיה כאישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית וכלכד שיתקבל אישור מ.מ.י. לכך להגדיל או מספר יח"ד המירבי בכל מכנן בכ- 10% על ידי קיזוז בין המכננים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ- 10% יעשה הדבר על ידי הפקדת שינוי לתכנית 3398 א; ז.

(ד) תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם המבוססת על תכנית מדירה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500, תכנית בינוי ופתוח תכלול העמדת בנינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בניני טרנספורמציה וכדומה. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית יכתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית.

(ה) ראה סעיף 13 (ב) להלן.

10. שטחים לבניני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור ויחולו עליהם הוראות של תכנית מיתאר ובהתאם לפרוט השימושים שבתשריט. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. במקומות שלא סומן קו בנין בתשריט יותר קו בנין אפס. שטח הכניה המירבי למגרשים מס' 888, 899, 898 ו: 891 יהיו 50% משטח המגרש.

11. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד, וישמש למרפאה וטיפול חלב שישולבו בבנין אחד.

12. חזית מסחרית : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול ולידה קוים שזי וערב על הרקע היא עם מעבר מקורה: חזית מסחרית עם מעבר מקורה שתהיה בו זכות מעבר לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית. לאורך המעבר המקורה יותנו שלמושים אלטרנטיביים שונים לרבות משרדים.

13. שטח פתוח צבורי: (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

(ב). מודגש בזאת שתנאי לאיכלוס הדיירות הוא ביצוע בעין של פתוח וגינון השטח הציבורי הפתוח.

14. חניה : (א.) זכות מעבר בחניות פרטיות הצמודות לדרך ציבורית - תותר זכות מעבר לשימוש הרכים לרבות מערכות תשתית עירוניות.
- (ב.) הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
15. דרכים : תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין 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.) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן כמסומן בתשריט.
16. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
17. ביצוע התוכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזא על - ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
18. חלוקה חדשה: (א.) התכנית כוללת בין היתר חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית כחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב.) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- (ג.) הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות ובשטחים של החלוקה באזורי המגורים וכן בחלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו.
- (ד.) מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.
19. הוראות כלליות  
לפרטי בנין : צלפוי אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אופקיות. קירות תמך וגדרות וכדומה יהיו מצופים באבן טבעית, מלבנית ובנויה בשורות אופקיות. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שווה-ערך וכגוון של האבן הטבעית (לא צבוע). יודגש שהאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם 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., אסכסט אלומיניום וכיו"ב. לגבי המסתורים דלעיל לא תותר בניה באבן נסורה שאינה מסותתת כל כחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספת על גבי בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
20. תחנת טרנספורמציה: (א.) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה. בשטח זה תותר גם הקמת חדרי מאגר ומרכזוני חלוקת דואר.
- (ב.) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .
- (ג.) חוחר חלוקה משנה של המגרש בהתאם לשימושים דלעיל.

21. אנטנת טלויזיה ורדיו : ככל כנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנת מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
22. קולטי שמש על הגג : (א) כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסדרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטרגלי מתכנון הגג ו/או המעקה וככל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הכנין.  
הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג).  
כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
23. מעקה הגג : בהתאם לחוק התכנון והבניה 3.91 "יוקף גג שטוח של בנין ... במעקה שיעמוד בדרישות התקן הישראלי ת"י 1142 "ת"י 1142: "גובה מעקה .... לפחות 105 ס"מ".
24. היטל השכחה : (א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לכניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
25. תשתית : במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שיקבע על ידי עיריית ירושלים, כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכד' ולכל מתקן כין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח, לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

טבלת היקף הבניה למגורים

26.

מס' מכנך	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד מירכבי למגורים	מס' קומות מירכבי למגורים	שטח בניה מירכבי למגורים במ"ר	הערות
.1	501	3543	36	4 + 2 ק.ת.	4350	בית מדורג עם מעליות. ללא מעלית יותרו עד שלוש קומות תחתונות.
					1800	
					1800	
					1200	
.2	502	2860	36	4 + 2 ק.ת.	5500	בית מדורג עם מעליות. ללא מעלית יותרו עד שלוש קומות תחתונות.
					2500	
					1250	
					1550	
.3	505	3934	48	3 + 2 ק.ת. + קומת גלריה	5100	מתחת לרח' 138 בית מדורג מעל רח' 138.
					3000	בית מדורג עם קומת גלריה נוספת.
.4	535	1728	16	4	2400	בית מדורג
					4000	מעל רח' 134 מתחת לרח' 138
					1700	מעל רח' 134
.5	509	3192	39	+ מסחר	4150	בבנין הפיננסי תותר בניה כ- 130 מ"ר מסחר
					4700	בית מדורג מתחת לרח' 138 עם קו בנין אפס בית מדורג מעל רח' 134.
.6	518	2167	12	3	1750	
					6500	מתחת לרח' 138
						בית מדורג מעל רח' 137
.7	522	4587	37	3 + 2 ק.ת.	4500	
					3537	
					3500	
					1200	
.8	525	3079	28	4	4075	שטח החדרים כגג, כולל שרותים ועליה, לא יהיה גדול מ- 45 מ"ר כמגרשים 526, 527, 536 תותר בנית מרתף מתחת לכל שטח הקומה.
					2300	
					2250	
					2225	
					2400	מעבר מקורה (ארקדה) - דורג לפחות 3 מ' בחזית קדמית מקומה ג', תותר תוספת חדרים על הגג. חזית מסחרית כ- 300 מ"ר
					79237	
		67898	690			* הערה: ק.ת. - קומה תחתונה מתחת לרחוב ו/או מתחת לקומת הכניסה.

סה"כ

