



1005415

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מפורטת מס' 3398

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס' 3398, צפון ירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט). וכן גליון אחד של נספח חתכים הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח: מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 321 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית : צפון ירושלים, דרומית מערבית לפסגת זאב. גוש: 30543. חלקות: 1-18, 29-20, 43. חלקי חלקות: 19, 44. גוש: 30613. חלקי חלקות: 36, 78, 83, 84. גוש 30614. חלקות: 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 112, 121, 129, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139. חלקי חלקות: 14, 15, 21, 24, 32, 33, 34, 40, 111, 113, 122, 123, 126, 140, 141, 207. שטח בין קואורדינטות אורך 172800 - 172150 ובין קואורדינטות רוחב 137000 - 136100. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א). קביעת יעודי הקרקע ומערכת הדרכים הראשית. (ב). קביעת מבנני התכנון. (ג). קביעת הוראות בניה ועקרונות בניה. (ד). קביעת שטח הבניה המירבי לבניה, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדירור המירבי בכל מגרש.
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 זו.
8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שככתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים : השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3058 א' ו 3058 ב' למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות :

1. (א) היקף הבניה למגורים - בשינוי לאמור בתכנית המיתאר המקומית לירושלים, היקף שטח הבניה המירבי בכל מתחם וכן מספר יח"ד המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו כהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 27 להלן, מודגש בזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח"ד תחול ההוראה המגבילה יותר.

2. נספח מספר 1 הוא נספח בינוי מנחה ואולם מחייב בכל הקשור למספר הקומות המירבי (מעל ומתחת למפלס הדרך), הגבהים וגבהי פני הקרקע הסופיים הם מנחים ויכול שישתנו לעת הכנת תכניות בניו ופתוח כאמור בסעיף (ד).להלן.

3. בכל מגרש בניה יותרו לכל היותר בניית שני בניני מגורים שמספר יחידות הדיור המרבי בכל אחד מהם הוא 36, כמידה 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 בטוש אדום, במגרשים אשר לא סומן בהם קו הבנין על גבי התשריט יותר קו בנין אפס. תותר חריגה מעבר לקו הבנין המצויין בתשריט, לזיזים, מרפסות וחלקי בנין כגון : חדרי מדרגות, חדרי כביסה וכיו"ב, קו הבנין למבנן חייב להיות אחד.

(ג) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית ובלבד שיתקבל אישור מ.מ.י. לכך להגדיל את מספר יח"ד המירבי בכל מבנן בכ- 10% על ידי קיזוז בין המבננים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ- 10% יעשה הדבר על ידי הפקדת שינוי לתכנית 3398 זו.

(ד) תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם המבוססת על תכנית מדידה 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 שהתרי בניה בשטח התכנית ינתנו ימכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית.

(ה) ראה סעיף 17 (ב) להלן

10. שטחים לבניני ציבור : השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור ויחולו עליהם ההוראות של תכנית המיתאר ובהתאם לפירוט השימושים שבטבלה שבסעיף 27 להלן.

11. אזור מסחרי : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי אזור מסחרי למעט ההוראה בגין אחוזי הבניה המצוינות בטבלה שבסעיף 27 להלן: מודגש בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 6.11.84) כי תנאי למתן היתר בניה במגרשים 528 ו- 529 הוא הפקדה ואישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בק.מ. שלא יפחת מ- 1:500.

12. חזית עם מעבר מקורה : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית עם מעבר מקורה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית. לאורך החזיתות ברחוב יבוצע מעבר מקורה ויתרו לאורכו שימושים אלטרנטיביים שונים לרבות משרדים, סטודיו, ומגורים.

13. שטח פתוח ציבורי : (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ב) מודגש בזאת שתנאי לאיכלוס הדירות הוא ביצוע בעין של פיתוח וגינון השטח הציבורי הפתוח, (מגרש 830, 831).
14. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וישמש למרפאה וטיפת חלב, שישולבו בבנין אחד.
15. שטח כלל עירוני : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום הוא שטח כלל עירוני לא תותר בנוה בשטח כלל עירוני אלא לאחר שאושרה תכנית מפורטת הכוללת נספחי בנוי ופיתוח.
16. שטח לתכנון בעתיד : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד.
17. חניה : (א) זכות מעבר בחניות פרטיות הצמודות לדרך ציבורית - תותר זכות מעבר לשימוש הרבים לרבות מערכות תשתית עירוניות.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר חניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
18. 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.
19. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
20. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
21. חלוקה חדשה : (א) והתכנית כוללת בין היתר חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תדקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת 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 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 אלא משום שינוי לתכנית זו.
- (ד) מודגש בזאת שתכנית זו מכטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.

22. הוראות כלליות
לפרטי בנין

: ציפוי אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים באבן 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 כך יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שוה ערך ובגוון 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 וכו"ב. חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אזבסט, אלומיניום וכו"ב. לגבי המסתורים לדעיללא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספת על גבי בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

23. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה לוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מכנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התיכנון.

24. אנטנת טלוויזיה
ורדיו

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

25. קולטי שמש על הגג: (א). כגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסחרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו-/או המעקה ובכל מקרה יתבצע מקבילי לחדות גג הבנין. החודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למיטור הגג). כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התיכנוני טעון אישור המהנדס העיר.

26. מעקה הגג

: בהתאם לחוק התיכנון והבניה 3.91: " לוקף גג שטוח של בנין ... במעקה שיעמוד בדרישות התקן הישראלי ת"י 1142. ת"י 1142: " גובה מעקה... לפחות 105 ס"מ."

ה ע ר ר ת	שטח בניה מירבני למגורים במ"ר	מס' קומות מירבני לבניה	מס' יח"ד מירבני למגורים	מס' מבנן	שטח כדונם	מס' מגרש
	-6000	3+2 ק"ת	60	13	2.403	501
					2.761	502
	4800	2+2 ק"ת	48	10	2.074	503
		+3 ק"ח			2.816	504
	6600	2+2 ק"ת	44	7	2,604	505
		2			2.995	506
		2			1,523	507
		2			1.638	521
	8400	2	56	6	1.350	508
		2+2 ק"ת			3.274	509
		2			2.287	518
		2			2.231	519
		2			1.801	520
	5400	2+2 ק"ת	54	9	1.507	510
		+3 ק"ח			1.702	511
		+3 ק"ח			1.861	515
מעל רחוב 8,13 קומות מעל קומת ארקדה שתכלול: מסחר, מחסנים, מקלטים וכו"ב.	15,000	8+ארקדה	150+מ'	12	3,102	512
					6.926	513
כני"ל	9800	8+ארקדה	98	11	7.613	514
	7200	2+2 ק"ת	72	8	1.997	516
		+3 ק"ח			2.324	517
	8000	+3 ק"ח	80	4	4.136	522
		2+2 ק"ת			3.592	523
					1.248	533
	7200	+3 ק"ח	72	3	3.136	524
		2+2 ק"ת			3.307	525
לאורך רחוב 13, 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית + ארקדה (בינוי ועיצוב בתאום עם מגרשים 512, 513, 514 ומרכז מסחרי סמוך), מגרשים 528, 529	12000	2+2 ק"ת	120+ח	2	3.455	526
		+6 מ'				
		+3 ק"ח			3.244	527
ראה סעיף 11 בהוראות התכנית		8	יקבע בתכנית בינוי פיתוח	1	6.166	528
					8.352	529
	6000	2+2 ק"ת	60	5	3.918	530
		4			0.383	531
					1.685	532
	2000	2	20	138	2.191	138
	2500	2	25	199	2.619	139
	100,900		959		104.224	סה"כ

מקרא:

יח"ד - יחידות דיור ק"ת - קומת תחנתנה
ק"ח - קומת תניה מ' - מסחר

6
§
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

28. היטל השבחה

(ב) לא יוצא היתור לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בטל אותן מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

29. 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 אתראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכד' ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתור להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאור שבוצע כל האמור בסעיף זה.

הינן לנו הריגרות עיונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הממשלה.

חתימתו הינה לצד תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהיה התוכנית או לכל בעל ענין אחר בעטת התכנית כל עוד לא הועדה תכנית ויחסי. עם הסכם מתאם בין ה. יאן התכנית זו באה במקום המטרה כל צדק זכות בשטח הפרון ו/או כל רשות ממשלתית על ידי ההתקנה של דין.

מטרת התכנית היא להקנות זכות בנייה או ייעוץ על ידינו הס' כי התכנית אינה באה לתמוך על התוכנית והיא או הריגרה בענין התכנית ו/או יתרון על זכותנו לבטל בגלל הפרון ע"י כל הרשות על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת התכנית לנו ככה הסכם כאמור וע"י כל דין שכן התכנית ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
תאריך 1985 11 29

חתימת בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

כתובת : רח' בן יהודה 34 ירושלים; 94583.

טלפון : 02-249271 ; 02-245057.

משרד הפנים מחוז ירושלים
תאריך 1985 08 26

חתימת מגיש התכנית :

משרד הכינוי והשיכון.

כתובת: רח' בן יהודה 23 ירושלים, 94624.

טלפון: 02-240863

יחד נרפיהקטים
על בוסטנאי 4 תל-אביב

חתימת המתכנן :

יער ארכיטקטים.

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

טלפון : 03-656853

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 16.8.85
לחוקת התכנית זו עכסטרם 3398
ע"י הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 16.8.85
לאשר תכנית זו עכסטרם 3398
ע"י הועדה

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
3398
תכנית מס'
החליטה בישיבתה מיום 16.8.85
להכליף את אשור התכנית הנ"ל למקרה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מהנדס העיר
ישב ראש

8/6/85

תאריך