

מרחב תכנון מקומי לירושלים

תכנית מס' 3398 ב'

1007890

שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3398

ושינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3398 א'  
(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 3398 ב', שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3398 ושינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3398 א' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות ככתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט). וכן גליון של נספח חתכים הערוך בקנ"מ 1:250 (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 : 176 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית : צפון ירושלים, דרומית 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: 32, 33, 111, 112, 113, 122, 123, 126  
מגרשים: 501 - 503, 505 - 510, 515, 516, 518 - 527, 530  
533 - 536, 939 - 943, 13-4, 138-836, 830  
838, 839, 841 - 845, 850, 850 - 890, 895 - 897, 899  
887, 889, 896 - לפי תכ' 3398 א'  
ומגרשים: 512, 513, 514, 835, 837 - לפי תכ' 3398  
שטח בין קוארדינטות: אורך 172800 - 172150 ובין קוארדינטות רוחב 137000 - 136100.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית : (א). התאמת נספח החתכים המאושר בתכנית 3398 א' במגרשים 521 ו-524 להוראות התכנית דלעיל תוך שמירה על מגבלות שטחי הבניה, גובה הבניה ומספר יחידות הדיור כפי שנקבעו בתכנית 3398 א'.  
(ב). שינוי נספח החתכים המאושר בתכנית 3398 א' ושינוי מספר הקומות ושטחי הבניה ומספר יח"ד במגרשים 502 ו-530 כפי שנקבעו בתכנית 3398 א'.  
(ג). שינוי מספר יח"ד המאושר בתכנית 3398 א' במגרשים 509, 516, 520, 521, 522, 523, 533, 536, 525 תוך שמירה על מספר הקומות ומגבלות שטחי הבניה כפי שנקבעו בתכנית 3398 א'.  
(ד). שינוי תכנית מס' 3398 ע"י שינוי בגבולות מגרשים ומכננים תוך שינויים קלים ביעודי קרקע בין אזור מגורים ושטח פתוח צבורי.  
(ה). שינוי הבנייה והוראות הבניה המאושרים בתכנית 3398 במגרשים 514, 513 ו-512 וקביעת בינוי חדש והוראות בניה למגרשים חדשים.  
(ו). שינוי קווי בנין ותקון רוחב הדרכים שצויינו בתשריט תכנית 3398 א'.  
(ז). קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה.

(ח). קביעת הוראות בדבר תוספת חדרים על הגג לדירות בקומות העליונות במגרשים 510, 515, 518, 519, 520, 521, 523, 524, 533 כתוספת.

(ט). איחוד וחלוקה חדשה.

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 3398 ותכנית 3398 א' וההוראות שבתכנית מס' 3398 ב' זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור - ומכל המצויין הן בדפי ההוראות בכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים : השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב או אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3398 ו- 3398 א' למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההודאות הבאות:

(א). הבינוי המאושר בתכנית 3398 א' במגרשים 521, 524, מבוטל והבינוי החדש יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף לטבלה שבסעיף 26 שבתכנית 3398 א' המאושרת.

(ב). הבינוי המאושר בתכנית 3398 א' במגרשים 502 ו-530 מבוטל והבינוי החדש יהיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם למצויין בטבלה שבסעיף (ז) להלן.

(ג). מספר יח"ד במגרשים 509, 516, 522, 523, 530, 533, 525, 520, 521 יהיה בהתאם למצויין בטבלה שבסעיף (ז) שלהלן מכלי לשנות את היקף שטחי הבניה ומספר הקומות המאושר בתכנית 3398 א'.

מודגש בזאת כי הגדלת מספר יח"ד במגרשים 520 ו: 521 כאמור לעיל מותנה במציאת פתרון למקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור תוספת יחידות הדיור בכל מגרש, שיהא על דעת רשויות התנועה בעיריית ירושלים לעת מתן היתרי בניה.

(ד). הבינוי במגרשים 512, 513/1, 513/2, 513/3, 513/4, 514/5, 514/6, 514/7 יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

היקף שטחי הבניה, מספר יח"ד המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיה בהתאם לטבלה שבסעיף (ז) שלהלן.

(ה). נספח מס' 1 הינו נספח בינוי מנחה למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך.

מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות בשעור שלעד חצי קומה (1.5 מ').

(ו). (1). תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופתוח למבנן שלם (שמספרו מצויין בטבלה שלהלן) המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500. תכנית בינוי ופתוח כאמור תכלול העמדת בנינים, מתקני תברואה, פתוח השטח, כנילי טרנספורמציה וכדומה. תכנית הבינוי והפתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

(2). בבנינים הכוללים חזית מסחרית עם מעבר מקורה (סעיף 10 להלן) תפרט תכנית הבינוי והפתוח גם אלמנטים עיצוביים ואדריכליים, לרבות: חזית ופרטים של המעבר המקורה, פרטים ומיקום לשילוט אחיד של העסקים, פרטים ועיצוב של סורגים לחנויות. הפרטים יהיו בקנ"מ שאיננו קטן מ-1:20 וקנה מידה גדול יותר לפי הצורך.

החזית של המעבר המקורה תהיה דוגמת "קשת שטוחה" עם פלינות קטומות (דוגמת המעבר המקורה של הבנינים בחזית המזרחית של שדרות מ.דיין - רח' 13 בפסת זאב).

(ז). טבלת היקף הבניה למגורים:

מספר מבנין	מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר יח"ד	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מירבלי במ"ר	מספר קומות מירבלי	הערות
	512	3550	26	2700 מגורים + 1100 מסחר	רח' 13 - 4 ק' מגורים מעל ק' מסחרית עם מעבה מקורה		חניה במגרש שטחי חניה מקורה ובקומות לא לכלול במנין שטחי בנין חניה חלקית ברחוב היתר במגרש ש.ע. 8% מכלל שטח הבניה
1	513/1	1830	26	2700 מגורים + 300 מסחר	רח' 134 - 3 ק' מעל הרחוב + 1 ק' מתחת לרחוב		
	513/2	1660	23	2400 מגורים + 200 מסחר + 200 מגורים	רח' 13 - 6 ק' מגורים מדורגים מעל ק' מסחרית עם מעבר מקורה		בהתאם לנספח מס' 1 ש.ע. בקומת המסחר בלבד 200 מ"ר ובגובה פנימי זהה לקומת המסחר. לוכל לשמש בחלקו לחניה במסגרת התקן. ביתר המבנה יותרו 8% ש.ע. מכלל שטח הבניה המותר. שטח חניה מקורה במפלס המסחר לא יכלל במנין שטחי הבניה.
2	513/3	1580	23	2400 מגורים + 200 מסחר + 200 שטחי עזר	רח' 134 - 3 ק' מעל הרחוב + 1 ק' מתחת לרחוב		
	513/4	1580	23	2400 מגורים + 200 מסחר + 200 שטחי עזר	רח' 132 - 3 ק' מעל הרחוב + 1 ק' מתחת לרחוב		
	514/5	1480	23	2400 מגורים + 200 מסחר + 200 מגורים	רח' 13 - 6 ק' מגורים מדורגים מעל ק' מסחרית עם מעבר מקורה		המסחר לא יכלל במנין שטחי הבניה. חניה חלקית ברחוב.
3	514/6	1510	23	2400 מגורים + 200 מסחר + 200 שטחי עזר	רח' 132 - 3 ק' מעל הרחוב + 1 ק' מתחת לרחוב		
	514/7	1500	23	2400 מגורים + 200 מסחר + 200 שטחי עזר	רח' 132 - 3 ק' מעל הרחוב + 1 ק' מתחת לרחוב		
	502	2860	42	5500 מגורים	רח' 138 - 6 ק' מדורגות מעל ק' 2 הרחוב + 4 ק' מתחת לרחוב		בנין עם מעלית. ללא מעלית יותר רק 3 קומות מתחת לרחוב.
	524	3120	32	3500 מגורים	רח' 134 - 2 ק' מעל הרחוב + 2 ק' מתחת לרחוב או 3 ק' מעל הרחוב + 1 ק' מתחת לרחוב		
	536	1194	28	2225 מגורים	רח' 134 - 6 ק'		
	530	4270	66	6500 מגורים	רח' 138 - 5 ק' - 3 ק' מעל הרחוב + 2 ק' תחתונות רח' 137 - 4 ק'		
	525	3079	28 13	4075	רח' 137 - 4 ק' בבנין הפנימי (מזרח) 6 ק'		
	509	3192	48	4150 מגורים + 130 מסחר	בהתאם לתכנית 3398 א'		
	516	4684	42	4400 מגורים	בהתאם לתכנית 3398 א'		
	522	4587	43	4500 מגורים	" " "		חניה חלקית במגרש
	523	3829	32	3537 מגורים	" " "		חניה במגרש
	533	1320	12	1200 מגורים	" " "		חניה חלקית ברחוב
	520	2207	18	1800 מגורים	" " "		" " "
	521	2103	18	1800 מגורים	" " "		" " "

- \* - במגרשים מס' 510, 515, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 533 ובמגרשים הכלולים בטבלה דלעיל תותר תוספת חדרים על הגג, במקרה של גג משופע תוספת חדרים כאמור תהיה כחלל הגג המשופע בתנאי ששפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשור פני התקרה העליונה.
  - חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במנין הקומות המצויין בטבלה דלעיל.
  - שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל המדרגות.
  - מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יחידות הדירור בבנין.
  - הוראות תכנית המתאר בדבר השלמת קומת גג לא חלות על שטח זה.
  - אסורה התקנת קולטים ורודי שמש על גג חדרים אלה, למעט חדרים כחלל גג משופע.
- (ח). ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית ובלבד שיתקבל אישור מ.מ.י. לכך להגדיל את מספר יח"ד המירכבי בכל מבנן בכ-10% על ידי קיזוז בין המכנבים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ-10% יעשה הדבר על ידי הפקדת שינוי לתכנית 3398 ב' זו.
- (ט). ראה סעיף 19 להלן.

10. חזית מסחרית עם מעבר מקורה : החזית המסומנת בתשריט בקו סגול ולידה קוים שתי וערכ על הרקע היא חזית מסחרית עם מעבר מקורה שתהיה בו זכות מעבר לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית. לא תותר בכית חנות ללא מחסן בשטח מספיק להנחת דעת מהנדס העיר.

11. שטח פתוח ציבורי : (א). השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. (ב). מודגש בזאת שתנאי לאיכלוס הדירות הוא ביצוע בעין של פתוח וגינון השטח הפתוח הציבורי.

12. שטח לכניני ציבור : השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לכניני ציבור ויחולו עליהם ההוראות של תכנית המיתאר ושל תכנית מס' 3398 א'.

13. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וישמש למרפאה וטיפת חלב שישולבו בבנין אחד ויחולו על שטח זה ההוראות של תכנית 3398 א'.

14. דרכים : תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט. (א). השטחים הצבועים בתשריט בצע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קלימות 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.

15. חניה : (א). בחניות פרטיות צמודות - תותר זכות מעבר לשימוש הרכים לרבות מערכות תשתית עירוניות. (ב). הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קלימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לכנינים שיוקמו בשטח.

16. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

17. כצוע 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.

18. חלוקה חדשה : (א). התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר אתרישום 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 לרשם הרישום החלוקה.

(ב). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט בסטיה מותרת של עד 15%.

(ג). הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות ובשטחים של החלוקה באזורי המגורים וכן חלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו כשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו.

(ד). מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קלימת.

(ה). החלוקה החדשה תהיה בשטח התחום בקו מקוטע בטוש כחול בלבד.

19. הוראות כלליות  
לפרטי בנין :

ציפוי אבן טבעית - קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים אבן טבעית מלבנית ומסותחת 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 שו-ערך ובגווני 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. אסבסט אלומיניום וכיו"ב. לגבי המסתורים דלעיל לא תותר בניה כאבן נסורה שאינה מסותחת. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

20. תחנת

טרנספורמציה : (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת טרנספורמציה. בשטח זה תותר הקמת חדרי מאגד ומרכזוני חלוקת דואר.

(ב). לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התוכנית או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(ג). תותר חלוקת משנה של המגרש בהתאם לשימושים דלעיל.

21. אנטנת טלוויזיה

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

22. קולטי שמש על

הגג : (א). בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטרגלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבנין. הדודים יוצבו כשהם שוכבים (מקביל למישור הגג). בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היטל השכחה : (א). הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.  
 (ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית : במקרקעין שקלים בהם קו בלוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בלוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש כניה. על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הבלוב וק הנקוד ותא הבלוב 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 שכל ומדרכה וכד' ולכל מתקן בלוב על קרקעי ובלוב תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו בלוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

25. תוכן התכנית : כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית.

משרד הפנים  
 רח' הירוק 10  
 תל אביב 6100  
 הלשכה המרכזית להכנון

מינהל מקרקעי ישראל  
 כתובת: רח' בן יהודה 34 ירושלים 94 230  
 טלפון: 02-224121

חתימת מגיש התכנית:  
 משרד הבינוי והשכון  
 כתובת: רח' הלל 23 ירושלים 94 581  
 טלפון: 02-240863

משרד הבינוי והשכון  
 מחוז ירושלים  
 19-06-1990

חתימת המתכנן:  
 יערי ארכיטקטים

כתובת: רח' בוסתנאי 4 נוה צדק, ת"א 65 147  
 טלפון: 03-5101481, 5101399

תאריך: 1/6/90

אישררים:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 מס' 3397  
 י"ט אדר תש"ן  
 רח' בוסתנאי 4 נוה צדק, ת"א 65 147  
 החליטה ביום  
 מנהל מנהל התכנון  
 קי"ר הולמן לבניה  
 למגורים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 מס' 3397  
 הועדה לבניה למגורים (מס.)  
 החליטה ביום 26-9-90 להפקיד את התכנית.  
 קי"ר הולמן לבניה  
 למגורים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 מס' 3397  
 הועדה לבניה למגורים (מס.)  
 החליטה ביום 26-9-90 להפקיד את התכנית.  
 קי"ר הולמן לבניה  
 למגורים

תאריך