

חוק הליכי תכנון ובליה
(הוראת-שעה) תש"ן-1990
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מספר 3000 ב' - צפון ירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

6
התאגדות
ד"ר גולדברג
התאגדות
התאגדות

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מספר 3000 ב' - צפון ירושלים
שסיוונה הוא שינוי תכנית מתאר מקומית (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
נליון תשריט הערוך בקנה מידה 1:5000 (להלן: התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-8000 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, צפון העיר, השטח החחום במזרח על ידי כביש מס' 1
במערב על ידי גבול חחום שיפוט עיריית ירושלים, בצפון על ידי
כביש לטרון, ובדרום על ידי כביש הנישה לענחות.
שטח בין קואורדינטות אורך 172,500 - 169,500.
ובין קואורדינטות רוחב 140,000 - 135,000.
ומשחרעת על נושים וחלקי נושים מס' 30607, 30606, 30605, 30604,
30543, 30542, 30616, 30615, 30614, 30612, 30611, 30610, 30609,
30544, 30546, 30547, 30548, 30549, 30550, 30551, 30552, 30555,
30556, 30557, 30558, 30559.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) קביעת יעודי קרקע ושימושי הקרקע שבתחום התכנית (אזורי
מגורים, מוסדות, בניני ציבור וכיוצ"ב).
(ב) קביעת שטחים לבנינוי, שטחים פתוחים, וקביעת גבול הבינוי
העירוני.
(ג) קביעת מתחמים לתכנון מסודר שבהם התנאי לנתן היתרי בניה
הוא אישור תכנית מסודרת הכוללת חלוקה חדשה.
(ד) התוונות דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות,
ביטול דרכים.
(ה) קביעת חוספת מספר יחידות דיור מירבי של 7500 יחידות.

תמימות
תכנית

(א) על תכנית זו חלות ההוראות, התנאים וההגדרות של תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות של תכנית מתאר מספר 3000 ב' זו.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר ובין הוראות תכנית זו יחולו הוראות תכנית זו.

(ב) מודגש בזאת כי אין התכנית משנה הוראות של תכניות שאושרו קודם הפקדתה של תכנית זו.

(ג) הוראותיה של התכנית מ צטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. תכניות
מפורטות
וחנאים למתן
היתרי בניה:

לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

(א) מודגש בזאת כי הקניית זכויות בניה בתחום התכנית שבה חלה חובת אישור תכנית מפורטת כאמור לעיל מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

(ב) הסימונים בתשריט מתארים את יעודי הקרקע השונים, אולם בשל קנה המידה של התשריט, אין בתיחום של יעודי המקרקעין כדי לקבוע את הגבול המדויק של תחום היעוד. יעודי המקרקעין המפורטים וגבולותיהם לרבות הפרשות לצרכי ציבור יקבעו בתכניות המפורטות.

(ג) על אף האמור לעיל ינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תכנית זו או קודם אישורה של תכנית מפורטת באזורים בהם חלה תכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק והמותחמים בתשריט בקו אדום מקוטע.

9. מתחמים
לתכנון
מפורט:

(א) שטח התכנית מחולק למתחמים לתכנון מפורט. לאחר אישורה של תכנית זו תוגשנה תכניות מפורטות שתתאמנה לעקרונות שנקבעו בתכנית 3000 ב' זו.

(ב) התכניות המפורטות תוגשנה לכל מתחם מהמתחמים המותחמים ברקע בתשריט בקו מרוסק והמסומנים במספר שחור בתוך עיגול שחור, ולא ינתנו היתרי בניה בשטח אלא בהתאם לאמור בסעיף 8 לעיל.

(ג) בתכניות המפורטות כאמור לעיל יקבעו שלבי ביצוע של תשתית מערכת הדרוכים, חשמל, מים וכד' לרבות מערכת ביוב כוללת.

(ד) הפרשות לצרכי ציבור בכל מתחם לתכנון מפורט יהיו כהתאם
 לטבלה שבתשריט אולם ניתן יהיה להגדיל או להקטין את
 השטחים לצרכי ציבור בכל מתחם על ידי קיוונו בין מתחמים
 ובלבד שסה"כ השטחים לצרכי ציבור שבתחום התכנית לא
 ישתנו.

(ה) סך הכל חוספת מספר יחידות הדיור שעל פי תכנית זו על
 מספר יחידות הדיור הקיימות (כ-4500 יחידות) לא יעלה על
 7500 יחידות.

(ו) סך כל מספר יחידות הדיור בכל מתחם יהיה כהתאם למצוין
 בטבלה שבתשריט.

(ז) התכניות המפורטות תהינה כפופות להוראות תכנית המתאר.
 (ח) התכניות המפורטות תכלולנה תנאי בלבר תיאום עם רשות
 העתיקה לעת מתן היתר בניה.

10. אזור מגורים: השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול כהה סגול בהיר וורוד הם
 אזורי מגורים בני 2, 3 ו-4 קומות וחלות עליהם ההוראות הבאות:
 א. צפיפות הבניה ואחוז הבניה יקבעו בתכנית המפורטות בכפוף
 לאמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל.
 ב. לאורך דרך ומאללה ניתן יהיה לשלב מסחר בכפוף לתנאים
 שיקבעו בתכניות המפורטות כאמור.

11. שטח לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח
 לבנין ציבורי.
 השימושים לרבות התנאים למתן היתר בניה יקבעו בתכנית מפורטת
 כאמור לעיל.

12. שטח למוסד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח
 למוסד.
 השימושים, הוראות הבנייה והתנאים למתן היתר בניה יקבעו
 בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בנייה.

13. שטח נוף פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחי נוף פתוח
 השימושים המותרים באזור נוף פתוח הם:
 א. ייעור וחורשות.
 ב. חקלאות, בתנאי שלא תהא ככך פגיעה בטרסות קיימות.
 ג. אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.

14. שטח פתוח

ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח פתוח ציבורי.
וחלות על שטח זה חהוראות שנקבעו בתכנית המחאר לנבי שטחים
פתוחים ציבוריים.

15. שטח לתכנון

בעתיד:

השטח המסומן בתשריט בפסים צהוב לבן לסירוגין הוא שטח
לתכנון בעתיד.

16. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמסומן בתשריט:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הינם דרכים קיימות
או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ארום הינם דרכים חדשות
או הרחבת דרכים.

(ג) מודגש בזאח כי מכח תכנית זו לא ניתן להפקיע דרכים אלא
לאחר אישור תכניות מפורטות שתכלולנה את התוויתם המרויקת.

(ד) נקבע בלאח בהתאם להחלטת המועצה הארצית כי קוי הבנין
לאורך כביש מס' 1 יהיו 60 מ' מציר הדרך.

17. היטל השכחה:

הועדה המקומית תנכה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה
וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה ובסמוך למקרקעין
כפי שיקבע 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"ב
הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו
של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי
היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

19. תקף התכנית:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לדבות עבודות
העטר עבור הקמת 5% מסך כל תוספת יחידות הדיור ו-5% מסך כל
בניני הציבור על פי התכניות המפורטות כאמור בסעיפים 8 ו-9
לע"פ.

יום ומניש התכנית: עידית ירושלים

ה' 23

ירושלים 91000

המתכנן:

יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים
רחוב אבן שפרוט 16 ב' ירושלים 92478
יורם פוגל אדריכל
...לים, אבן שפרוט 16
טל. 02-631955

קולקר קולקר אסשטיין אדריכלים
רחוב ארלוזורוב 15 ירושלים 92181

קולקר קולקר אסשטיין
אדריכלים
רחוב ארלוזורוב 15
ירושלים, טל. 02-631955

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990
ספר דואר 1991
מס' 2000
הועדה לבניה למגורים (מס.)
החליטה ביום 25.4.91 אשר את התכנית.
מנהל מנהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990
מס' 2000
הועדה לבניה למגורים ומס.
החליטה ביום 25.4.91 אשר את התכנית.
מנהל מנהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה למגורים