



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3985

שינוי מס' 53/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/88 לתכניות מס' 993 ו-1281

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3985 שינוי מס' 53/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/88 לתכניות מס' 993 ו-1281 (להלן: התכניות).  
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון של תכנית בינוי ופיתוח ו-2 חוברות כמפורט להלן:
- (א) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) חוברת תכנית עקרונות עצוב (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) חוברת הנחיות לתוטפת בניה - מנחה בלבד. (להלן: נספח מס' 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 9.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-ישראל, שטח שבין רחובות חיים עוזר, רפפורט, ומזרחי ובין הרחובות: בית ישראל, שערי שמים, וזוננפלד.  
גוש: 30087 (שומא)  
חלקות: 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 204, 205, 206, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 212/15, 212/16, 212/17, 212/25.  
חלקי חלקות: 212/24  
גוש: 30088  
חלקות: 37, 38, 91, 92, 93, 238, 241.  
1L. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ- 70% ל- 155%  
(ג) קביעת מספר הקומות המירבי והתרת שימוש בחלק הרעפים.  
(ד) קביעת קוי בנין.  
(ה) קביעת עקרונות עצוב.  
(ו) קביעת הוראות בגין עצים וחזיתות לשמור ומבנים להריסה.  
(ז) קביעת הוראות בגין פיתוח דרכים משולבת.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3985 זו.

8. הוראות  
התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין  
הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבנוי  
(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  
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב על רקע מקווקו חום  
הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות  
הבאות:

- (א) הבניה תהא בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 כמפורט  
להלן. נספח מס' 3 הוא נספח מנחה בלבד.
- (ב) מספר קומות וגובה הבנין:
- מספר הקומות המירבי יהיה 2 או 3 כמצויין  
בנספח מס' 1 כולל שימוש בחלק גג הרעפים  
כמסומן בנספחים מס' 2,3.
  - גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 1.8 מ' בחלק  
הנמוך ו-4.5 מ' בשיא הגג כמתואר בנספח מס' 1.
  - שפוע גג הרעפים יהיה 25-30 מעלות.
- (ג) קווי בנין:
- קווי הבנין לבנינים עד שלוש קומות יהיו  
כמסומן בתשריט בקו 3 נקודות בטוש אדום ;  
לבנינים עד שתי קומות בקו נקודתיים בטוש  
אדום ולבנינים בני קומה אחת בקו נקודה בטוש  
אדום.
  - קווי הבנין הצדדיים והצפוניים לכוון הרחוב  
יהיו אפס, לפי המסומן בתשריט. קוי בנין אלה  
מחייבים.
- (ד) זכויות בניה:
- תכסית הבניה המירבית בכל חלקה לא תעלה על  
80%, פרט לחלקות 14, 15, 16, 17, בהן תותר  
תכסית של 100%.
  - אחוזי הבניה המירביים יהיו 155% מהשטח המדוד  
כולל שטח חלל גג הרעפים.
  - אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות  
שטחי עזר כגון מחסנים, חדרי מדרגות, מקלטים  
וכיוצ"ב למעט בורות מים ומרפסות דיזיות. 4/.

- השטחים בגג הרעפים שגובהם מעל 1.8 מ' יחושבו  
במניין זכויות הבניה.

(ה) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה  
לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 1, 2.  
למימוש הוראה זו יוגשו לכל בקשה להיתר בניה  
צילומים של הקיים בחלקה וחזיתות הבניינים  
הגובלים בחלקה כולל גדרות וכד'.

(ו) כל בקשה להיתר בניה תחוייב באשור מח' התברואה.  
(ז) פרטי בנין ועקרונות עצוב:

- הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים. אם לא  
קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג אבן הבניינים  
הסמוכים.

- סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובה, תלטיש,  
חמי או מוטבה). לא תותר כל בניה באבן נסורה  
שאינה מסותתת.

- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה,  
והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע  
הקצרה. פינות אבן מובלטות קיימות יהיו  
לשימור.

- פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות  
ארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.

- משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, או בקשת  
במספר אבנים (קמורה או שטוחה).

- הגדר תבנה מאבן באופי הגדרות, הקיימות עם  
אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנה  
בחלקה (טובה, חמי או תלטיש). בגובה הגדר  
יהיה 7 נדבכי אבן לפחות.

- אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות  
תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות  
זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה.  
ניתן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר  
מבטון כמופיע בנספח מס' 2.

- לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים, או  
במתכת וזכוכית בלבד, או בעץ וזכוכית בלבד.

- כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון  
האבן. במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה  
הכיחול בגוון הקיים. 5/...

- גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח.
  - זיזי אבן בגמר הגג, אם קימים, יהיו לשימור.
  - החלונות יהיו בפרופורציות של  $2/3$  עד  $1/2$ .
  - פתחים קיימים בבניה המקורית הנם לשימור.
  - תשינוי היחיד המותר בהם הוא להנמכתם ב-1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת.
  - קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם מתבצעים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם ייבנו גם הם מאבן.
  - מרזבים וצינורות ניקוז:  
המרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח אבץ, או מפח נחושת.
  - צינורות הניקוז יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא מ-P.V.C.
  - סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:  
הסורגים יהיו זהים בעצובם לסורגים האופייניים לשכונה (נספח מס' 2).
  - הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל בלבד.
  - החלונות יעשו מעץ וברזל או אם מאלומיניום צבוע. לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולבן בברוצזה כסף וכד'.
  - חותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.5 מ' (נספח מס' 1, 2) באופי הבניה הקיים.
  - מבנים שאינם מאבן ולא יהרסו יש לצפות באבן הכל בהתאם להוראות הבניה הנ"ל ונספח מס' 2.
  - כל חלקה תחוייב בהתקנת נישה לעגלת אשפה כמפורט בנספח מס' 2.
- (ח) חזית לשימור:  
החזית המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית לשימור לא יותרו כל שינויים בחזית המקורית.
- (ט) העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.

(י) בחלקות להלן, בהן קיימים מוסדות, יותר המשך הפעלתם:

(א) בחלקר מס' 205 ישיבה ובית כנסת.

(ב) בחלקות מס' 37, 38, תלמוד תורה.

(ג) בחלקה מס' 16 בית כנסת.

(יא) שימוש חורג:

בחלקה מס' 13 יותר שימוש חורג ליקב למשך שנה

לאחר מכן יהיה צורך לפנותו משמוש זה.

(יב) הוועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא

רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא

תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת

אחוזי הבניה, תכסית הבניה וממגבלת קווי הבנין.

10. חניה פרטית: החניה הפרטית תבוצע, במידה וניתן, בתחום החלקות.

יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים המשולבות.

11. בנין וגדרות הגדרות והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים

להריסה, ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני

להריסה:

כל תחילת בניה בשטח. במידה ומבנים אלו הנם בתחום

קוי הבנין, ניתן להשתמש בהם אך רק במידה ויותאמו

להוראות הכלליות כאמור בסעיף 9 לעיל ובנספח מס' 2.

12. דרכים: תווי הדרכים, יוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול עם קווים

אלכסוניים ירוקים עליו הן דרכים משולבות וחלות

עליהן ההוראות הבאות:

- הדרך תרוצף תוך סימון מקומות החניה בסוגי ריצוף שונים.
  - בתכנון הדרך יש לדאוג למספר מירבי של מקומות חניה.
  - החניה תהיה בשטח דרכים משולבות ע"פ נספח מס' 1, בהתאם לאפשרויות הקימות ולא ע"פ דרישות התקן.
  - תינתן האפשרות לביצוע חניה בתוך החצרות.
  - לא תהיה זיקה פרטית למקומות חניה שבתחום הדרך.
- (ב) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. אנטנות בכל חלקה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר סלויזיה ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין 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 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. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



חתימות:

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשכון

רחוב הלל 23 ירושלים 91007

טל': 02-240151

משרד הבינוי והשכון  
 ת"ד 91007 ירושלים  
 1968-1969

מס' התכנית: 3985

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14.6.80 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

המתכנן:

דוד גוגנהיים / אלכס בלוד - אדריכלים ומתכנני ערים

רחוב עמק רפאים 10 ירושלים 93201

טל': 02-690103

משרד הבינוי והשכון  
 ת"ד 91007 ירושלים  
 1968-1969

מס' התכנית: 3975

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14.3.79 להפקיד את התכנון.

סמנכ"ל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

לבנין  
 2.9.84

משרד הבינוי והשכון  
 ת"ד 91007 ירושלים  
 1.1.09-1983

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים

תכנית מס' 3985

החליטה בשיבתה מיום 27.11.88  
 להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להמקדה  
 לסי התנאים הכלולים בת"ח.

יושב ראש  
 שבת/הערך

משרד הבינוי והשכון  
 ת"ד 91007 ירושלים

אישור ברזקי