

1-4370

חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראת שעה), התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס' 3822/ב'

שינוי מס' 1/90 לתכנית מס' 3822

ושינוי מס' 1/90 לתכנית שיכון צבורי מס' 5/22/2

שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא מס' 3822/ב' שינוי.  
מס' 1/90 לתכנית מס' 3822 (להלן התכנית)  
ושינוי מס' 1/90 לתכנית שיכון ציבורי  
מס' 5/22/2, כמו כן כוללת התכנית הוראות של  
תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת:  
  
11 דפי הוראות בכתב. (להלן הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:1250.  
וגליון אחד של חתכים ערוך בק"מ 1:250  
(להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד  
מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית  
כ - 191 דונם.
5. מקום התכנית  
ירושלים, חלק מגושים: 30647, 30586, 30644.  
בשטח שממזרח לנווה יעקב ומצפון לפסגת זאב  
בין קורדינטות אורך 173.400 - 173,900,  
לבין קורדינטות רוחב 138.300 - 139.000.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.  
גוש 30586:  
חלקות:  
177-179, 191, 15, 97-102, 114-, 120, 123, 126-137  
141, 145, 146, 149, 171-173  
חלקי חלקות - 10, 13, 14, 16, 58, 59, 61, 63, 72-74  
153, 166-168, 91-94, 96, 110-113, 122, 125, 138-140  
170, 174-176, 184, 142-144, 147, 148, 150, 152  
חלק מגוש 30603 (לא מוסדר)  
גוש 30644:  
חלקה 50 -  
חלק חלקות 58, 85 -  
גוש 30647:  
חלקה 36 -  
חלק חלקה 22 -

6. מטרות התכנית (א) שינויים קלים ביעודי הקרקע, בגבולות המגרשים ובנספח בינוי.
- (ב) שינויים בשטחי מגרשים, בשטחי הבניה המירביים ומספר יחידות הדיור המירבי בחלק מהמגרשים.
- (ג) שינוי הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים בגין חשבו שטחי בניה למגורים על ידי הוצאת שטח חדרי המדרגות ממנין שטחי הבניה למעט 12 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.
- (ד) בטול הערה מס' (1) לטבלה שבסעיף 31 בתוכנית 3822 בדבר אפשרות תוספת קומה תחתונה למגורים.
- (ה) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: חכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3822 וההוראות שבתכנית מס' 3822 ב' זו.

8. הוראות התכנית הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בופי ההוראות שבכתב והן בתשריט, ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעוץ 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 הוא אזור מגורים וחלוח על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) היקף הבניה למגורים - היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש וכן מספר יחידות הדיור המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהחאם למפורט בטבלה שבסעיף 28 להלן, מודגש גזאת שבכל מקרה של סתירה בין שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור תחול ההוראה המגבילה יותר.

- (ב) נספח מספר 1 הוא נספח חוזכים ובינוי מנחה ואולם מחייב בכל הקשור למספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבנין ויכול להשתנות בשעור של 1.0 מ' +.

(ג) בכל מגרש בניה יותרו לכל היוזר בניית שני בניני מגורים, ומספר יח"ד מירבי יהיה 36. במידה ויהיו יותר משני בנייני מגורים במגרש אחד או יותר מ-36 יח"ד תחויב חלוקת משנה של המגרש בתוכנית בינוי כאמור בסעיף (ו) להלן. בבנין מגורים תחשבנה כל הדירות הקשורות ל-3 חדרי מדרגות (כניסות) לכל היוזר.

(ד) קוי הבנין באזור המגורים יהיו: קו בנין קדמי בהתאם למצוין בתשריט, קו בנין צדדי ואחורי יקבעו בתכנית בינוי, כאמור בסעיף (ו) להלן ובתנאי שקו הבנין האחורי והצדדי לא יפחת מ-3 מטרים יותר קו בנין אפס בגבול שטח פתוח ציבורי או בגבולות בין מגרשים שנקבעו בחלוקת משנה בתנאי שהקירות יהיו ללא פתחים.

(ה) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להגדיל או להקטין מספר יחידות הדיוור המירבי ושטח הבניה המירבי במגרש עד 10% ע"י קיזוז בין מגרשים באותו מונח ובתנאי שלא יחול שינוי במספר הקומות המירבי.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למבנן שלם המבוססת על תכנית מדידה מצוינת של מודד מוסמך בק"מ שלא יפחת מ-1:500, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בניינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בנייני טרנספורמציה וכדומה.

יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית.

10. שטחים לבנייני ציבור. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור ויחולו עליהם ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטח לבנייני ציבור וכפוף לפירוט השימושים שבטבלה שבסעיף 28 להלן.

11. אזור מסחרי (א) השטח הצבוע בתשריט ובצו אפוז הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי.
- שטחי הבנייה המרביים יסתכמו ב-1200 מ"ר לרבות כל שטחי העזר (מחסנים, חדרי מכונות, מקלט וכיו"ב). גובה מונה לא יעלה על 2 קומות מעל מפלט דרך מס' 1.
- (ב) חנאי לקבלת היחיד בניה הוא הגשון תכנית בינוי ופיתוח, תכנית בינוי ופיתוח זו תאושר ע"י הועדה המקומית וע"י הועדה המחוזית.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים ובנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
12. חזית מסחרית (א) החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) במגרש בו מסומנת חזית מסחרית תותר הקמת חנויות בקומה הקרקע בשטח כולל של עד 200 מ"ר לרבות כל שטחי העזר. (מחסנים, חדרי מכונות, מקלט וכיו"ב).
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים ובנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
13. שטח למתקן הנדסי השטח הצבוע בתשריט בצו סגול מוחסם בקו סגול כהה הוא שטח למתקן הנדסי.
- (א) במגרש E1 תותר הקמת מתקן הנדסי לחשמל.
- (ב) במגרש E2 תותר הקמת בריכת אגירת מים.
14. שטח פתוח פתוח ציבורי (א) השטח הצבוע בתשריט בצו ירוק הוא שטח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ב) על אף האמור בטעיף (א) לעיל תותר בשטח זה הקמת מרכזונים לחלוקת דואר כפוף לאשור הועדה המחוזית.

15. ד ר כ י ם תוואי הדרכים, רוחנן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) דרך מס' 5 תתוכנן ותסלל כרחוב משולב לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. מקומות החניה הדרושים אשר לא קיבלו פתרון בתוך תחום הדרך יאוחרו בתחום מגרשי המגורים. לא תוקם גדר בגבול בין הדרך ובין מגרש המגורים. הגדרות יוקמו במקומות המתאימים לפי הצורך למטרות בטיחות בלבד.
- הרחוב ומגרש המגורים כולל כל שטח החניה יפותחו כמקשה אחת. ביצוע פיתוח השטח יהא חלק מהיתר הבניה.
- (ג) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לעיצוב נזפי.
16. ח נ י ה הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לזעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
17. ע ח י ק ו ת הנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
18. ה פ ק ע ה השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.
19. ה י ט ל ה ש ב ח ה (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לחשלום בהתאם להוראות החוק.

ת ש ת י ת .20

במקרקעין שקיים בהם קו ביוזב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוזב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או למגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוזב וקו הניקוז ותא הביוזב 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 שיגרום לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכד' ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוזב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ביצוע התכנית .21

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

חלוקה חדשה .22

(א) התכנית כוללת בין היתר 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 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 לרשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

(ג) הועדה המקומית ורשאיח 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.

23. הוראות כלליות  
לפרטי בנין
- ציפוי אבן טבעית - הקירות החיצוניים, עמודי בניינים והגדרות בחזית יהיו מצופים באבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם הוא בגוון האבן. יודגש שהאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון: אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי דודי שמש, וקולטי שמש וכיו"ב, חל איסור שימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי. אסבסט, אלומיניום וכיו"ב, כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
24. מבנה  
טרנספורמציה
- תותר הקמת מבני טרנספורמציה ובמגרשים המיועדים לכך כמסומן בתשריט, ובמגרשי המגורים בהתאם לדרישת חברת החשמל.
25. אנטנה טלוויזיה  
ורדיו
- בכל בנין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
26. קולטי שמש  
על הגג
- (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיוסחרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה. הדודים יונחו מאוזנים או בעמידה מאחורי הקולט. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (1) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
27. אישור מינהל  
התעופה האזרחית.
- לא ינתנו היתרי בניה למבנים שגובהם מעל 8 קומות אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

ה ע ר ו ח	שטח בניה מירבי ומבנן	שטח בניה מירבי ומגרש במ"ד	סה"כ יח"ד ומבנן	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מירבי	מספר מבנן לפי תשריט	שטח מגרש במ"ד	מספר מגרש
2 קומות מעל הכביש.	7600 מ"ד	1850	78	20	3	4	2125	1
		2200		22	3	4	2510	2
		1000		12	3	4	1171	3
		2550		24	3	4	2612	4
3 קומות מעל הכביש	7900 מ"ד	1800	76	18	3	10	3005	5
		1600		18	3	10	1877	6
		1900		16	4	10	1954	7
		2600		24	4	10	2583	8
3 קומות מעל הכביש	8940 מ"ד	2436	90	24	4	2	2690	9
		2714		28	4	2	2689	10
		1895		19	4	2	2002	13
		1895		19	4	2	1513	14
3 קומות מעל הכביש	7400 מ"ד	2165	66	24	3	1	1961	11
		1100		12	3	1	1135	12
		4135		30	4	1	3498	15
3 קומות מעל הכביש	9200 מ"ד	2500	92	24	4	5	2318	16
		1800		18	3	5	3192	17
		1800		18	4	5	1652	18
		3100		32	4	5	3109	19



28. טבלת היקף הבניה למגורים - המשך.

הערה	שטח בניה מירבי ומבנין	שטח בניה מירבי ומגורש ומ"ר	סה"כ יח"ד במגורש	מס' יח"ד מירבי במגורש	מס' קומות מירבי	מספר מבנין לפי חשבים	שטח מגורש במ"ר	מספר מגורש
2 קומות מעל הכביש	10950 מ"ר	1800	108	18	3	7	2755	20
"		1800		18	3	7	3521	21
3 קומות מעל הכביש		1800		18	3	7	2031	22
4 קומות מעל הכביש		2320		24	4	7	2981	23
3 קומות מעל הכביש		3230		30	5	7	2751	24
3 קומות מעל הכביש	7920 מ"ר	1320	84	14	4	9	2927	26
"		2640		28	4	9	4703	27
"		3960		42	4	9	6275	28
2 קומות מעל הכביש	11413 מ"ר	2066	124	24	4	6	1885	29
3 קומות מעל הכביש		2066		24	4	6	1609	30
"		2066		24	4	6	1987	31
4 קומות מעל הכביש		1673		16	4	6	2211	32
"		1673		16	4	6	1354	33
"		1869		20	4	6	2126	34
3 קומות מעל הכביש		2640		28	4	8	4410	35
"	6600 מ"ר	2640	70	28	4	8	3777	36
"		1320		14	4	8	2914	37
	77923		788					סה"כ

29. טבלת שימושים.

י ע ו ד	שטח מ"ר	מספר מגרש
מסחר	1789	M
3 בתי כנסת	1629	P1
1 מקוה	521	P2
1 בי"ס ו-2 כתות אגן ילדים	8987	P3
3 בתי כנסת	1191	P4
2 גני ילדים	1426	P5
1 בי"ס ו-2 כתות אגן ילדים	6425	P6
2 גני-ילדים.	1216	P7
3 בתי-כנסת	1191	P8
3 בתי-כנסת	1121	P9
3 בתי כנסת	859	P10
1 בי"ס ו-2 כתות אגן-ילדים	6682	P11

30. תוקף התכנית: בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות הדיור שעל פי התכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הועצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסקי כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או הו"א בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לעסוק בגילוי הפרטנו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הצומרת לנו מכה הסכם כאמור ועסקי כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 תאריך: 26.11.1990 מחוז ירושלים

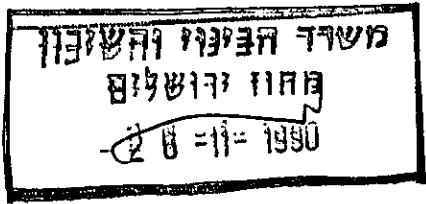
**עמוס המרמן**  
 אדריכל המחוז  
 מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

כתובת: רח' בן יהודה 34, ירושלים.

טלפון: 02-224121.



חתימת מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשכון

כתובת: רחוב הלל 23 ירושלים.

טלפון: 02 - 291141

י. הרץ \* א. סוגל \* ד. שורק \*  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב 45982

חתימת המתכנן: נובמבר 1990.

י. הרץ \* א. פוגל \* אדריכלות ותכנון ערים בע"מ

כתובת: רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב

טלפון: 03 - 445982



תאריך: נובמבר 1990.

