



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3835

שנוי מס' 8/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3835 שנוי מס' 8/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-11 דפי הוראות בניה (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-8.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת "שבת אחים", השטח בין הרחובות: בצלאל, רמה, גבע. גוש 30045 חלקות: 136 עד 145 ועד בכלל; 171 עד 173 ועד בכלל, 277. חלק מחלקה 272 גוש 30046 חלקה 180 חלק מחלקה 176. גוש 30047 חלקות: 1 עד 11 ועד בכלל, 13 עד 30 ועד

בכלל, 32 עד 48 ועד בכלל, 91, 92, 106 עד
110 ועד בכלל, 135.

חלק מחלקה 112.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ע"י
שינוי יעוד שטח מאזור OVERCROWDED AND
CONGESTED AREA (יתר אוכלוסיו וצפיפות)
לאזור מגורים מיוחד, שטח למוסד, דרך
משולבת ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-90% לעד 200%.

(ג) קביעת הוראות לשיקום ושימור לרבות קביעת
הוראות בינוי ועיצוב בהתאם לנספח
הבינוי.

(ד) קביעת חזיתות לשימור.

7. כפיפות לתוכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית
המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית
המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן
לזמן וההוראות שבתכנית מס' 3835 זו.

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63
(7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י

8. הקלה:

התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול
סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת
גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת
אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה
ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות
התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)

9. הוראות התכנית:

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

10. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

(א) מספר הקומות וגובה הבנין

- 1) מספר הקומות המירבי בכל בנין לא יעלה על שתי קומות מגורים ומעליהן גג רעפים כמפורט בעמ' 2 בנספח הבנוי. ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים למטרות מגורים.
- 2) גובה קומה חדשה שתבנה על פי תכנית זו לא יעלה על 2.75 מטר מפני רצפה ועד פני תקרה, הכל כמפורט בעמ' 1 ו-3 בנספח הבנוי.
- 3) הבקשה להיתר בניה תכלול צילומים של חזיתות הבנינים בשתי החלקות המצרניות מכל צד של החלקה נשוא הבקשה להיתר, וכן את החזית המוצעת על רקע ארבע החזיתות הנ"ל.
- 4) גובה בנין חדש לא יעלה על 6.9 מטר ממפלס פני הקרקע הסופיים ועד למזלפות גג הרעפים כמפורט בעמ' 2 בנספח הבנוי.
- 5) הגגות יהיו מרעפי חמרה אדומים. שפוע גג

הרעפים יהיה בין 22-30 מעלות בהתאם
למפורט בעמ' 1 בנספח הבינוי.

(6) גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מטר
מפני מישור התקרה העליונה ובהתאם למפורט
בעמ' 1 בנספח הבינוי.

(7) בכל בנין יהיו לפחות שני שפועי גגות.

(8) פתחים בגג רעפים יותרו אך ורק בצורה,

במספר ובמידות המירביות המפורטות בעמ' 4
בנספח הבינוי.

(ב) קווי הבנין:

(1) קו הבנין יכול שיהיה אפס בהתאם לאפשרויות
הפיזיות במגרש וכפוף לאמור בסעיף (ג)
להלן.

(2) בחלקות בהן סומנו קווי בנין בתשריט, קווי

בנין אלה מחייבים ולא ניתן לחרוג מהם.

(3) מקום שלא נקבע בתשריט קו הבנין, יקבע קו

בנין בהתאם להוראות התכנית ונספח הבינוי.

(ג) תכנית הבניה המירבית:

(1) תכנית הבניה המירבית בחלקה תהיה בין 80%

ל-100% משטח החלקה כמפורט בסעיף 10 (ד)

להלן. יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירוי

בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר. שטח החצר

יקבע בהתאם לגודל החלקה כמפורט בסעיף 10

(ד). מיקומה של החצר יכול להיות באחת

מהאפשרויות המפורטות בעמ' 5 בנספח

הבינוי.

(2) לא תותר חלוקת חלקות למגרשים אשר שטחם

קטן מ-50 מ"ר. בכל מקרה גודל החצר הנדרשת בכל מגרש חדש לא יפחת מ- 20% משטח המגרש החדש ולא כמפורט בטבלה שלהלן.

(3) יצמבנים בהם תכסית הבניה הקיימת המקורית

עולה על המותר בקומה, כפי שנקבע בסעיף 10

(ד) להלן, חלות ההוראות הבאות:

(א) אין חובה ליצור חצר בקומת הקרקע כאמור

(בסעיף 1) לעיל.

(ב) בקומה השניה תמומש רק יתרת זכויות

הבניה..

(ד) אחוזי בניה מירביים:

1) אחוזי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו כמפורט להלן:

| שטח חלקה (במ"ר) | גודל חצר** באחוזים משטח החלקה | תכסית בניה מירבית בקומה באחוזים | אחוזי הבניה בשתי קומות |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| עד - 45 | 0 | 100 | * 200 |
| 46 - 60 | 10 | 90 | * 170 |
| 61 - 70 | 15 | 85 | * 160 |
| 71 ומעלה | 20 | 80 | * 150 |

* - בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל גג הרעפים למגורים.

** - מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי.
- ראה סעיף 10 (ג) (3) לעיל.

(ה) מודגש בזאת כי יתרת זכויות הבניה מעבר ל-90% המותרים על פי תכנית המתאר אינו מהוות זכויות בניה מוקנות ותאושרנה רק לאחר שתבדק הבקשה להיתר על ידי אגף הרישוי וימצא שבנוסף להתאמתה להוראות תכנית זו אין בה משום פגיעה באיכות החיים ובאיכויות תכנוניות אחרות כלשהן.

(ו) סה"כ אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 1) לעיל כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבנין (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדר הסקה, מקלטים חדרי מדרגות וכיו"ב) למעט מרתפים תת קרקעיים קיימים שאינם משמשים למגורים.

(ז) סה"כ אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 1) לעיל יחושבו משטח המגרש נטו לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.

(ח) ראה סעיפים 12, 13, ו-14 להלן.

11. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ואשר תקבע את השימוש בשטח.

(ב) למרות האמור לעיל, בבנינים בהם קיימות גם דירות מגורים, הרחבת הדירות תעשה בכפוף להוראות ולתנאים של תכנית זו ללא חובת אישור תכנית מפורטת.

- (ג) כל בניה תהא פועל יוצא של האפשרויות הפיזיות בחלקה ובלבד שתתאים להוראות תכנית זו.
- (ד) הוראות בנוי בשטח זה הן בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (ה) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
- (ו) ראה סעיפים 12, 13 ו-14 להלן.

12. הוראות בדבר

שמור:

כל שטח התכנית מיועד לשמור וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (א) חזיתות לשימור: חזיתות המבנים המסומנות בקו אדום בתשריט הן חזיתות לשימור. לא יותרו שינויים או הריסה בחזיתות אלה. במקרה שמצבה הקונסטרוקטיבי של חזית לשימור מחייב הריסתה היא תבנה מחדש עם האבנים המקוריות ובהתאם לצורתה ופרטיה הקודמים. שיפוצן יהיה בהתאם לאופי המקורי המוגדר בנספח הבינוי.
- במידה ונבנתה בחזיתות בניה שאינה תואמת את מאפייני הבניה המקורית, כפי שנקבעו בנספח הבינוי, יש להתאים את החזית להוראות המפורטות בתכנית זו כתנאי למתן היתר בניה.
- (ב) השלמת בניה במבנים בעלי חזיתות לשימור: תוספת קומות במבנים בעלי חזיתות לשימור תיבנה לכל אורכו של קו הבנין המחייב. גובה תוספת הקומות יהיה כמפורט בעמ' 3 בנספח

הבנוי.

(ג) גדרות, בורות מים, ריצוף מקורי ועצים:

גדרות מקוריות, בורות מים, ריצוף מקורי ועצים בוגרים הם אלמנטים לשימור בכל שטח התכנית ואסורה כל פגיעה בהם.

13. הוראות בניה: (א) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת

להיעשות בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, ברחוב ובבנין הקיים בחלקה ובהתאם לנספח הבינוי.

(ב) למימוש הוראה זו יש להגיש במצורף לכל בקשה

להיתר בניה, תכנית מדידה מצבית של המגרש אשר תכיל את כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע של חזיתות הבנין הקיים במגרש, צורת הגדרות, השערים, הסורגים והעצים, חזיתות של שני הבנינים הגובלים בחלקה נשקא הבקשה מכל צד וגדרותיהם וחזית הרחוב.

(ג) אסורה בניה על עמודים. קונטור הבניה של

הקומה השנייה לא יבלוט מהקונטור של הקומה הראשונה.

(ד) חומר הבניה:

1) תוספות בניה לבנינים קיימים תבננה מאבן

מאותו סוג, גזון וסיתות אבן של הבנין המקורי.

בנינים חדשים יבנו מאבן מסותתת "תלטיש" או "חאמי".

אסורה בניה מאבן לקט או אבן נסורה חלקה ללא סיתות.

(2) הוראות בניה באבן:

- א. פינות הבנין ייבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה, כמפורט בעמ' 6 בנספח הבנוי.
- ב. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות). כמפורט בעמ' 7 בנספח הבנוי.
- ג. משקופי הפתחים יהיו בקשתות (קמורות או שטוחות) או באבן משקוף.
- ד. עומק האבן בפתחים (במשקוף, במזוזה או בקשת) יהיה 15 ס"מ לפחות.
- ה. הגדר תבנה עם אבני פינה כנ"ל, או לפי הקיים.
- ו. אבן הקודקוד (קופינג) במעטפת הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית ומסותתת בעובי 3 ס"מ לפחות.
- ז. הכיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- ח. המרחק בין הפתחים יהיה 40 ס"מ לפחות כמצויין בעמ' 7 בנספח הבנוי.
- ט. כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנ"מ 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית חתר ותכנית) קצה מעקה ואבן קופינג, פינת הבנין וכו'.

(3) קירות הפונים לחצרות פנימיות

- בקירות הפונים לחצר הפנימית ושאינם פונים לשביל או לדרך או לגינה ציבורית יותר

ציפוי קירות בטיח מותז או מטולטש ובתנאי שכל הקירות או הגדרות הגובלים עם גבולות החלקה יהיו באבן.

קיר האמור להיות קיר משותף אך אינו מתבצע בעת ובעונה אחת עם הבנין המצרני לו, יבנה קיר הגמלון בגמר אבן בפינות ובטיח מסותת או מותז צבוע בגוון האבן, הכל בהתאם למפורט בעמ' 8 בנספח הבינוי.

(4) מרזבים וצינור ניקוז מי גשם

מרזבים וצינורות לניקוז מי גשם יש להתקין בתוך הקירות, אולם במקומות שבהם לא ניתן להתקינם בתוך הקיר תותר התקנת מרזבים מפח מכופף צבוע או מ-P.V.C בגוון האבן בצמוד למישור קיר הבנין. השימוש בפח בלתי צבוע אסור. התקנת ארגזי רוח אסורה.

(5) סורגי חלונות פתחים ומרפסות

בעת הגשת היתר הבניה יוגשו פרטי סורגים לכל הבנין. סגנון הסורגים יהיה בהתאם לסגנון המקורי המסורתי של השכונה.

(6) עבודות הנגרות והמסגרות יעשו מעץ, ברזל או אלומיניום חום או צבוע בצבע תנור. הרכבת מסגרות אלומיניום בצבע טבעי או זהב, אסורה.

(7) מרפסות

לא תותר סגירת מרפסות בכל שטח התכנית.

(8) גדרות בחצרות הבתים

גדרות תבונה מאבן טבעית בגמר טלטיש או חאמי בגובה 90 ס"מ עם אבן ראש ("קופינג")

מאבן טבעית. המשך הגדר לגובה תהיה מסודרים או גדר חיה בהתאם להוראות שבעמ' 9 בנספח הבינוי.

(9) ארובות יצופו אבן בדוגמת אבן הבנין. מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.

(10) מדרגות חיצוניות תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השניה בתחום החצר בתנאי שתהיינה צמודות לגבולות החצר.

המדרגות תבננה מאבן דוגמת אבן הבנין. מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי.

(11) מסתורי לביסה יהיו מעץ או מתכת בלבד.

14. תנאים נוספים למתן

היתר בניה:

(א) "לא ינתן היתר בניה לבנית תוספת בחלקה

אלא אם היתר הבניה יכלול בניה ו/או שיפוז של כל הדירות הקיימות באותה חלקה

כך שתעמודנה בתנאים הבאים:

(1) הדירות מחוברות למערכות החשמל,

המים, הניקוז והביוב העירונית.

(2) חדרי המגורים יהיו עם חלון או

חלונות הפונים אל אוויר החוץ ושטחם

הכולל לא יפחת מ-8% משטח הצפת

החדר.

(3) חדרי השרותים והרחצה, מטבחים

ומטבחונים יהיו צמודים לחלל
 המגורים והכניסה אליהם תהיה ישירות
 מחלל המגורים או באמצעות מסדרון
 סגור וגדלם יהיה כמפורט להלן:

| הערות | שטח מינימלי במ"ר | | | שטח דירה |
|--|---|--|-------------------------------------|-------------------|
| | מטבח ומטבחונים | חדר רחצה | חדר שרותים | |
| * כולל מקלחת, אסלה, כיור רחצה והתקן לחימום מים וכן אוורור. ** כולל כיור וברז מים זורמים ואוורור. | 3.50** | - | * 2.50 | 35 מ"ר או פחות |
| * אם צמוד לחדר רחצה-יכול אסלה. אם לא צמוד לחדר רחצה יכול אסלה כיור וברז. ** כולל אמבטיה, כיור רחצה והתקן לחימום מים. ** כולל כיור וברז מים ואוורור ע"י חלון. | *** 7 מ"ר (רוחב מזערי 1.90 מ') | *** 2.70 (רוחב מזערי 1.55 מ') | * 1.10 (רוחב מזערי 90 ס"מ) | גדול מ-36 מ"ר |

(ב) הגשת תכנית פיתוח שטח הכוללת נטיעות

ריצוף וכיו"ב.

פיתוח השטח יבוצע עם גמר עבודות הבניה

ויהא תנאי לקבלת תעודת גמר לבנין.

(ג) לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא

אם כן עורך הבקשה הינו אדריכל רשום בפנקס

המהנדסים והאדריכלים.

(ד) 1) תנאי למתן היתר בניה במקרים בהם קיימים

מבנים החורגים מגבולות החלקה והנמצאים

גם על תואי דרכים או שבילים או שטח פתוח צבורי הוא הריסתם על ידי מגישי הבקשה להיתר.

(2) למרות האמור לעיל, מרפסות המהוות חלק מהבנין המקורי והמותחמות בתשריט בקו עבה ובנויות מעל שטחים ציבוריים לא תהרסנה.

(3) תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבניה המסורתית שעל פי הוראות התכנית על ידי התאמתן לכל ההוראות שנקבעו בתכנית.

(ה) שלבי ביצוע

כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חמרי הבניה והכלים ולגדר את השטח. יש לקבוע בהיתר הבניה הוראות לפינוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבניה.

15. חניה: החניה תהיה בתחום הדרכים המשולבות בהתאם

להוראות סעיף 18 להלן.

16. מבנים ומרפסות

להריסה: המבנים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח.

17. קולטי שמש: בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש

בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים

יהיו בתוך חלל גג הרעפים או יותקנו על משטח
אופקי שקוע בהתאם למפורט בעמ' 10 בנספח
הבינוי.

18. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין
בתשריט:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים
אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים
להולכי רגל.

(ב) דרך משולבת: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק
עם קווים אלכסוניים שתי וערב הם דרכים
משולבות וחלות עליהם ההוראות הבאות:

(1) השטח ישמש במשולב לתנועת רכב, הולכי רגל
וגינור.

(2) הדרך תרוצף באבנים משתלבות או באבן
טבעית תור סימון מקומות החניה בסוגי אבן
שונים, כמודגם בעמ' 11 בנספח הבינוי.

(3) כל הדרכים המשולבות הן רחובות פנימיים
לשמוש תושבי השכונות שבתחום התכנית
בלבד. הוראה זו מחייבת הסדרי תנועה
וחניה לתושבי השכונות ולא לתנועה
עוברת.

(4) תכנון הדרך המשולבת יאושר ע"י מהנדס העיר
ותנאי לביצועה הוא היתר בניה כמשמעותו
בחוק.

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

19. הפקעה:

20. אנטנות

(א) בכל שכונה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
(ב) עד אשר תבוצע האנטנה המרכזית רשאית הוועדה המקומית להתיר באופן זמני התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

טלויזיה:

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

21. היטל השבחה:

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

24. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו 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 בתור תחומי המקרעין וקסמור למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתיקנו 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 ביו על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביו, 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 אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: נובמבר 1991.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| משרד הפנים מחוז ירושלים | |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 | |
| אישור תכנית מס. 3835 | |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה | |
| ביום 11 יוני 1991 לאשר את התכנית. | |
| סמנכ"ל לתכנון | י"ר הועדה המחוזית |

| | |
|-----------------------------------|----------|
| ולבניה | |
| תכנית מס | 3835 |
| החליטה בשיבתה מיום | 28.5.90 |
| להקליף על אשור התכנית הנ"ל | |
| למתן גוקף לפי התנאים הכלולים בדרך | |
| מחוז העיר | יושב ראש |