

10
2

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3837

שינוי מס' 39/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3837, שינוי מס' 39/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ושני נספחים כמפורט להלן:
(א) חוברת הכוללת 11 דפים של עקרונות עיצוב (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 4.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת זכרון יוסף וזכרון יעקב, שטח בין הרחובות הירקון, ארנון, חכם שלום, אליהו סלמן וניסים בכר.
גוש 30044 חלקות 197, 217-224, 238, 243, 245-248, 250-252, 260, 262, 263, 270, 271, 273, 274, 276-278, 295-305, 315, 316, 320-326, 334, 335, 350, 357.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- 6: מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד, ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
(ב) קביעת בינוי, הוראות בניה וקווי בנין לתוספות בניה.
(ג) קביעת מספר הקומות המירבי בכל חלקה.
(ד) קביעת עקרונות עצוב.
(ה) התווית מעבר צבור להולכי רגל.
(ו) קביעת שטחים עם זכות מעבר לצבור.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3837 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (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 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

(א) תוספות בניה לבניינים קיימים:

תותרנה תוספות בניה לבניינים המופיעים במפת הרקע עליה נערך התשריט (להלן: בניינים קיימים) בהתאם לנספחים מס' 1 ו- 2 ובהתאם להוראות הבאות:

(1) אחוזי בניה:

מודגש בזאת כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבנין, מספר הקומות המירבי וההוראות המפורטות להלן:

(2) קווי בנין ומספר הקומות המירבי:

א. בשטחים התחומיים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום מס' הקומות המירבי הוא קומה אחת בלבד ותותר בנייתה בהתאם לתנאים הבאים:

1. גובה הקומה, כאמור, לא יעלה על 3.0 מטר מפני הקרקע הסמוכים לה ו/או 3.5 מטר מפני המדרכה הסמוכה לה ו/או 4.5 מטר ממפלס הקרקע של חלקות הגובלות בה. הכל על פי הגובה הנמוך יותר ובהתאם למפורט בעמוד 2 בנספח מס' 1.

מגבלת הגובה ממפלס הקרקע של חלקה סמוכה או ממפלס מדרכה סמוכה, כאמור לעיל, לא תחול באם התוספת תבנה במרחק העולה על 1.5 מטר מגבול החלקה הסמוכה לאותה תוספת.

2. התוספת, כאמור, תהא צמודה לבנין המרכזי בחלקה ותהיה אליה גישה מתוך הבנין המרכזי בלבד, כמפורט בעמ' 2 ו- 9 בנספח מס' 1.

ב. בשטחים התחומיים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. בשטחים התחומיים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום מספר הקומות המירבי הוא 3 קומות ומעליהן גג רעפים.

ד. השטחים התחומיים בתשריט בקו מקווקו בטוש אדום הם מבנים ארעיים בני קומה אחת. במידה והוכח שמבנים אלו משמשים כשרותים או מטבחים ואין להם תחליף בתחום קווי הבנין הראשיים, תוגש עבודם בקשה להיתר בניה כחוק והם יותאמו להנחיות העיצוב (להלן: נספח מס' 1), אחרת יהרטו.

ה. גג הרעפים יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

ו. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

ז. בכל בנין יהיו לפחות 2 שפועי גגות.

- ח. הגגות מעל התוספות שמחוץ לקו בנין ג' כמפורט בנספח מס' 1, עמוד מס' 1, (למעט הנאמר בסעיף ט' להלן) יהיו שטוחים וישמשו כמרפסת תקינה, עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת דיירי הדירות שמעליהם.
- ט. גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.70 מטר מפני הרצפה ועד פני התקרה.
- י. בקומת הקרקע תותר בניית תוספות מתחת למרפסות או למדרגות זיזיות קימות בתנאים הבאים:

1. התוספת כולה תבנה מתחת למרפסת או המדרגות הזיזיות ולא תבלוט מהם לשום כיוון.
2. המרפסת או גרם המדרגות אשר תחתם נבנית התוספת הם בגובה שאינו עולה על 3.5 מטר מפני הקרקע שעליהם נבנית אותה תוספת.
3. התוספת תגיע עד המרפסת או גרם המדרגות שמעליה.
4. חומר הבניה של התוספות הנ"ל יהיה זהה לחומר הבניה המקורי של אותה חזית. הכל בהתאם למפורט בעמוד 3 בנספח מס' 1.

(3) מרפסות ומדרגות חיצוניות

- א. בבנינים קיימים תותר בניית מרפסות זיזיות ומדרגות חיצוניות החורגות מקווי הבנין בתנאים הבאים:
1. לא תבוצע חריגה מקווי הבנין מעבר לקווי החלקה או מעל שטח עם זכות מעבר לציבור.
 2. צידן האחד של המרפסות או המדרגות החיצוניות יהיה צמוד לבנין המסומן בקו בנין ג' וצידן האחר אינו בולט ממנו ביותר מאשר 1.5 מטר.
 3. במקומות בהן מרפסת משמשת הן כמינחת (פודסט) לגרם מדרגות והן למעבר יחיד לדירת מגורים (כמאוייר בעמוד מס' 4 בנספח מס' 1) תותר מרפסת ברוחב של 2.40 מטר וזאת רק למידת האורך הדרושה לצורך עקיפת המדרגות. 5/..

ב. בבנינים קיימים תותר סגירת מרפסות ומדרגות
חיזוניות בתנאים הבאים:
1. הסגירה תבוצע בזכוכית במסגרות ברזל, עץ
או אלומיניום צבוע.
2. גגותיהם של המרפסות והמדרגות הזיזיות
הסגורות יהיו מזכוכית, רעפים או ציפוי
בפח נחושת בלבד. יאסר השימוש באטבסט, פח
גלי וכד'. (כמאוייר בנספח מס' 1 עמ' 6).
ג. לא תותר התקנת מעקות מאבן או מבטון למרפסות
ולמדרגות חיזוניות, למעט במקרים בהם כבר
קיים מעקה מסוג זה והמרפסת או המדרגות אינם
דורשים שיפוץ.

(ב) כל הנאמר לעיל בסעיפים 9.-(א)-1, 2, ו-3 חל רק
לגבי תוספות הבניה לבנינים קיימים. לגבי בניה חדשה
הנבנית במקום בנין קיים חלות ההוראות שנקבעו
בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, לרבות קווי
הבנין וההוראות הנוגעות למדרגות חיזוניות ומרפסות
זיזיות וכד'.

(ג) הוראות לבניה באבן:

- 1) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל
קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית
מרובעת ומסותתת.
- 2) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי
או מוטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה
מסותתת.
- 3) הצלע הקצרה באבני הפינה תהיה באורך של 15 ס"מ
לפחות והצלע הארוכה תהיה בערך כפול של הצלע
הקצרה.
- 4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות
ארכות).
- 5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת
במספר אבנים.

- (6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמאת הגדרות והקירות התומכים בקיימים באתר.
- (8) אבן הקודקוד (קופינג) בגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות בסיתות זהה לסיתות הגדר או בסיתות מוטבה. תותר בניית גמר מבטון כמפורט בעמ' 11 בנספח מס' 1.
- (9) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות לבנינים קיימים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

(ד) גדרות:

גדרות חדשות תבנינה מאבן, שבכת ברזל או גדרות חיות. ייאסר השימוש בגדרות רשת, תייל, עץ, פח וכדומה ובהתאם לפרטים המאויירים בנספח מס' 1 בעמ' 11.

(ה) קולטי שמש על הגג:

- (1) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (2) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (3) הפתרון התכנוני יהיה בהתאם למפורט בעמודים 7 ו-8 בנספח מס' 1 ויהיה טעון אשור מהנדס העיר.

(ו) אנטנות רדיו וטלויזיה:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא (בהתאם למפורט בעמודים 7 ו-8 בנספח מס' 1).

(ז) זכות מעבר לציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ידוק על רקע התשריט הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

10. היתרי בניה
לתוספות
בניינים
קיימים:

(א) לא יוצא היתר הבניה אלא על סמך תכנית כללית של החלקה כולה כולל כל הקומות, בקנ"מ 1:100 המראה את הארגון הפנימי של הבנין והתוספות המוצעות. תכנית הבינוי תאפשר בצוע כו זמני של התוספות כולל גמר נאות של מעטפת הבנין.

(ב) בתכנית הבינוי הכללית יצוינו כל חלקי הבנין, הסככות והמחסנים שחורגים מהודאות תכנית מס' 3837 זו כמבנים להריסה והריסתם תהיה תנאי להתחלת בניה בשטח. מגישי הבקשה להיתר בניה יצדפו להודעה על התחלת הבניה (כמפורט בתקנות) מסמכים המוכיחים כי המבנים הללו אכן נהרסו. (ראה סעיף 9 2) ד לעיל).

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכדת למעט במקרים הבאים:

11. הקלה:

(א) הועדה המקומית תשוכנע ע"י מגישי הבקשה להקלה כי אין באפשרותם לבצע שיפוצים סניטריים הכרוחים במסגרת הוראותיה של תכנית מס' 3837 זו. במקרה זה רשאית הועדה המקומית לאשר הקלה בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק, לצורך בניית תוספת ובתנאי ששטחה אינו עולה על 12 מ"ר באחד מהמקרים הבאים בלבד:

1. מעל הקומה השלישית כאם הגג שטוח ובצמוד לחדר המדרגות.
2. קומה שלישית באזור החחום בקו בנין ב' מעל תוספת קיימת.

3. כקומה שניה באזור התחום בקו בנין א', מעל

תוספת קיימת.

הכל בהתאם להוראות בעמוד 9 בנספח מס' 1.

(ב) הועדה המקומית שוכנעה ע"י מגישי הבקשה להקלה

כי אין להם אפשרות במסגרת הוראות תכנית מס'

3837 זו להגיע לדירתם המצויה בקומה השלישית.

במקרה זה תהא רשאית הוועדה המקומית לאשר הקלה,

בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק, לצורך בניית חדר

מדרגות בלבד בגובה של 3 קומות.

הכל בהתאם להוראות בעמ' 10 בנספח מס' 1.

תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים

שלא בהתאם לתכנית זו ולא בהתאם לתנאים המפורטים

לעיל תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף (1)

לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז -

1967.

12. תוקף התכנית:

תוקפה של התכנית הוא 10 שנים בלבד מיום אישורה.

לאחר מועד זה יוחזרו זכויות הבניה בכל החלקות אשר

לא הוגשה בתן עדיין בקשה להיתר בניה. לזכויות אשר

היו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 3837 זו.

13. דרכים ומעבר

תווי הדרכים יהיו כמצויין בתשריט.

צבורי להולכי

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של

דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

רגל:

(ב) השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים

אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי

רגל.

14. חניה:

(א) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי

התקן עבור בניית בניינים חדשים בתחום התוכנית

יותקנו בתחום החלקה.

(ב) לגבי בניית תוספות לבניינים קיימים תהיה החניה

בתחום הדרכים.

15. 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.

16. תחנת טרנספורמציה:

(א) לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
(ב) לא תוקם תחנת טרנספורמציה בשטח אלא בכפוף לאישור מוקדם של המחלקה לשיפור פני העיר בדבר רעש ומיטרדים שעלולים להגרם.
תנאי זה יהא תנאי מתנאי היתר הבניה של הקמת תחנת הטרנספורמציה או הגנרטור.

17. 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 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 חשבונם 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 אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

מגיש התכנית: עיריית ירושלים

תאריך:

המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלוד
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105
טלפון: 02-610103

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדה תכנית מס. 3837
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/4/92 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

3/3/93

תאריך: 3/3/93

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 3837
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.11.93 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
הכניה מס' 3837
החליטה בישיבתה מיום 26.9.90
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי החנאים הכלולים בדו"ח
מרא 1993
יושב ראש מהנדס העיר

6/5/93