



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3909

שינוי מס' 13/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/88 לתכנית מס' - 2153

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3909 שינוי מס' 13/88 תכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/88 לתכנות מס' 2153 (להלן: התכנית) כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח-2 חוברות כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) חוברת תכנית עקרונות עצוב (להלן: נספח מס' 2).

(ג) חוברת הנחיות לתוספת בניה - מנחה בלבד. (להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של תכנית בינוי לשטח למוסד הערוך
בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד
מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ- 12.5 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית ישראל,
שטח בין הרחובות שאול עבוד (לשעבר פרידמן) לרח'
הבעש"ט ובין הרחובות בית ישראל לרח' זוננפלד

גוש: 30087 (שומא)
חלקות: 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97,
98, 99, 100, 101, 102, 108, 109, 110,
111, 112, 113, 114, 117, 118, 119, 120,
121, 122, 123, 124, 125, 281, 282,
212/11, 212/12.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
מודגש בזאת כי אין התכנית קובעת גבולות ושטחי
חלקות.

6. מסרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור
מגורים מיוחד ולשטח למוסד.

(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ- 70% המותרים באזור
המגורים ל- 155%.

(ג) קביעת מספר הקומות והתרת שמוש בחלל גג הרעפים.

- (ד) קביעת קווי בנין.
- (ה) קביעת עקרונות עיבוד.
- (ו) קביעת הוראות בגין עצים לשמור ומבנים להריסה.
- (ז) קביעת דרכים משולבות.

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' 3909 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, 2 ו- 4 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 בנספח מס' 1.
- גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.0 מ'.
- גובה קומת גג הרעפים מעל פני הרצפה העליונה לא יעלה על 1.8 מ' בחלק הנמוך ו-4.5 מ' בשיא הגג כמתואר בנספח מס' 1.
- שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(ג) קווי הבנין:

- קווי הבנין לבנינים עד שלוש קומות יהיו כמסומן בחשריט בקו נקודה בטוש אדום ולבנינים עד שתי קומות בקו נקודותיים בטוש אדום.
- קווי הבנין הצדדיים והצפוניים לכוון הרחוב יהיו אפס בהתאם לניספח מס' 1. קוי בנין אלה מחייבים.

(ד) זכויות בניה:

- תכסית הבניה המירבית בכל חלקה לא תעלה על 80%.
- אחוזי הבניה המירביים יהיו 155% מהשטח המדוד כולל שטח חלל גג הרעפים.
- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי עזר כגון: חדרי מדרגות, מקלטים וכיוצ"ב.
- השטחים בגג הרעפים שגובהם מעל 1.8 מ' יחושבו במנין 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 הבנינים הגובלים בחלקה כולל גדרות וכד'.
- (ו) כל בקשה להיתר בניה תחוייב באישור מחלקת התברואה.

(ז) פרטי בנין ועקרונות עיוב:

- הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים. אם לא קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג אבן הבנינים 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.
- 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 (טובזה, 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.
- גגות הרעפים יהיו מרעפי חרט ללא ארגזי רוח.
- החלונות יהיו בפרופורציות של 2/3 עד 1/2.
- פתחים קיימים בבניה המקורית הנם לשמור.
- השינוי היחידי 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 יריו מפח מגלבן, מפח אבץ, 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 בברונזה כסף וכד'.
- תותר בניית 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) העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים
לשימור ואסורה עקירתם.

(ט) בחלקה מס' 118, בה קיים בית כנסת, יותר המשך
הפעלתו.

(י) הוועדה המקומית, באשור הוועדה המחוזית תהא
רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא
תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת
אחוזי הבניה, תכסית הבניה וממגבלת קווי הבניין.

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

- (א) בשטח זה תוקם ישיבה
- (ב) הבינוי יהיה בהתאם לנטפחים מס' 4 ו-2 ובהתאם להוראות הבינוי לאזור המגורים הסמוך.
- (ג) קווי הבנין יהיו בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) עקרונות העיצוב ופרטי הבניה יהיו בהתאם למפורט בסעיף 9 ו' לעיל.

11. שטח עתיקות: השטח המותחם בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראת תכנית המתאר).

12. חניה פרטית: חלק מהחניה הפרטית בחלקות : 90 , 94 , 95 , 97 , 108 , 109 , 110 , 111 , 119 , יתוכנן בתחום החלקות עצמן ויאושר ע"י אגף התנועה.

13. בנין וגדרות להריסה: הגדרות והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני 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.

14. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן 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, ובהתאם לאפשרויות הקימות ולא ע"פ דרישות התקן, פרט לחלקות המצוינות בסעיף 12 לעיל.
- תינתן האפשרות לביצוע חניה בתוך החצרות.
- לא תהיה זיקה פרטית למקומות החניה שבתחום הדרכים המשולבות.

(ב) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.

15. 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.

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

17. קולטי שמש
על הגג:
(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.

תכנית זו חלה על גוש שומא ואינה קובעת גבולות
ושטחי חלקות.

18. הערות:

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

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

20. 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 בניין
בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

מגיש התכנית:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 3909

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.9.89 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הבינוי והשכון
רחוב הלל 23 ירושלים 91007
טל': 02-240151

**התכנית טעונה
אישור השר**

המתכנן:

דוד גוגנהיים / אלכס ברוך - אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב עמק רפאים 10 ירושלים 93201
טל': 02-690103

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 3909

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20 DEC 1988 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס. 3909
17.7.88

החליטה בשיבתה מיום 17.7.88
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל לתפקיד
לסי התנאים הכלולים בדרישה

יושב ראש
מהנדס העיר

Handwritten signature and date: 4.4.89