

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3135 א'

סינוי מס' 24/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
וסינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 1264

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3135 א' סינוי מס' 24/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 1/89 לתכנית מס' 1264 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח עצים הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. סטח התכנית: כ-12 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' המוגרבים, בין הרחובות אגרון, בן שמעון, דוד המלך ורחוב הס. גוש: 30036 חלקות 114, 111, 102, 87, 86, 53-50, 46-36, 33-31, וחלק מחלקה 112. גוש 30028 חלק מחלקה 44. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) פתוח, שיקום וסימור שכונת המוגרבים ע"י:
 - (1) קביעת מתכונת והוראות לבניה חדשה ולתוספות בניה בשכונה.
 - (2) קביעת מערכת הטבילים והגינות הציבוריות.
 - (3) קביעת השימושים המותרים בשכונה.
 - (4) קביעת הוראות סימור.
 - (5) קביעת זכויות בניה.
 (ב) סינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 1264 בנושאים הבאים:
 - (1) ביטול אזור הריסה.
 - (2) סינוי יעוד מאזור מגורים 2 ומסטח לבנייני צבור לאזור מגורים 2 מיוחד, ולסטח פתוח ציבורי.
 - (3) סינוי יעוד סטח מטטה לבנייני צבור לטטה למוסד, לטטה פתוח צבורי ולאזור מגורים 2 מיוחד.

- 4 שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים 2 מיוחד עם הלוח מסחרית לאזור תעשיית אגרוני יבש עמקית.
- 5 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 משטח לבניוני צבור ומאזור מסחרי למעבר צבורי להולכי רגל ולדרך משולבת.
- 6 קביעת אחוזי הבניה, מספר הקומות המירבי, לוי בנין, והוראות בגין תוספת בניה.
- 7 התרת שימוש בחלל גג הרעפים.
- 8 קביעת הוראות לשימור ושפוע בנינים והוראות להריסת בנינים קיימים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו הלוח ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך הלוח ההוראות שבתכנית מס' 3135 א' זו.

8. תק"ל ת:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 68) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול שטח בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה או, הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א) כל שטח התכנית הוא שטח לשקום ולשמור, שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים.

(ב) מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות בתוספת גג רעפים.

יותר שמוש בחלל גג הרעפים למגורים בתנאי שכל שטח בחלל הגג העולה על גובה 2.2 מ' יחושב במנין אחוזי הבניה.

(ג) רוי הבנין: קוי בנין לתוספת או לבניה חדשה יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(2) בחלקות מס' 41 ו-45 קו הבנין לכוון המעבר הצבורי מחייב. למרות האמור לעיל תותר נסיגה חלקית בחלק מהבנין.

(3) קוי הבנין בחלקה 36 יהיו בהתאם לאפשרויות הפיסיות בשטח ובכפוף להוראות תכנית מס' 3135 א' זו. תנאי לאישור היתר בניה בחלקה 36 הוא שליחת הודעות אישיות בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

(4) בחלקות מס' 40 ו-41 תותר בניה חדשה בקי"מ משותף עם הבנין הקיים.

(5) בחלקית בקו לא מסומן קו הבנין יהיו קוי הבנין המותרים בהתאם לבנין הקיים.

6) בחלקה מס' 87 יותר קו בנין אפט לכיוון השביל. יתר קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר באזור מגורים 2.
הקיר המקורי הקיים לכוון המעבר הצבורי ישומר.

(ד) תכנית ואחוזי בנייה:

- 1) בחלקות מס' 41 ו-45 תכנית הבנייה המירבית תהיה 75%.
- 2) בחלקה מס' 87 אחוזי הבנייה המירביים יהיו 84%.
- 3) בחלקות מס' 31-33 86,53,46 אחוזי הבניה המירביים יהיו 150%.
- 4) ביתר החלקות יהיו אחוזי הבניה בהתאם להוראות תכנית המתאר באזור מגורים 2, הכל בכפוף למגבלות הבניה שעפ"י תכנית זו ולאפשרויות הפיסיות בחלקה. מודגש בזאת כי אין בהוראה זו משום הקנית זכויות בניה באם האפשרויות הפיסיות בחלקה לא יאפשרו מיצוי אחוזי הבניה המירביים שעפ"י תכנית זו.

(ה) גובה הבנייה:

- 1) במקרה של תוספת קומה, גובהה המירבי יהיה 3.0 מ' בהתאם לתרשים מס' 1 להלן.
- 2) שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 22 מעלות, פרט לחלקה מס' 53, בה שפוע גג הרעפים יהיה 22 מעלות בלבד וצורתו תהיה זהה לגג הקיים.
- 3) במקרה של בנייה חדשה, גובהו המירבי של הבנין, עד למדלפות הגג לא יעלה על 7.5 מ' בכל חלק של הבנין ובהתאם לתרשים מס' 2 להלן:

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

- 1) כל בקשה להיתר בניה, תכלול תכנית מדידה 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 נשוא הבקשה מכל צד, גדרותיהם וחזית הרחוב.
- 2) כן תכלול בקשה להיתר בניה, פרטי בנין בק.נ. 1:10 או 1:20 של המשקופים והמזוזות, של הפתחים, המעקות והגדרות, פרטי כרכוב הגג, פרטי הסורגים ומעקות המתכת.
- 3) מתן היתר בניה יותנה בהריסת כל תוספות בנייה ארעיות ובנייתן מחדש בהתאם לאופי המקורי של הבנין.
- 4) לא ינתן היתר בנייה אלא אם כן עורך הבקשה הינו אדריכל רשום בפנקס האדריכלים והמהנדסים.
- 5) בהיתר הבניה יקבעו הוראות לפנוי וניקוי השטח עם גמר בצוע עבודות הבניה.
- 6) לא ינתן היתר בניה בחלקה מס' 87 אלא לאחר שתוגש תכנית בינוי על רקע מפת מדידה מצבית שתכלול את סימון כל העצים הקיימים בחלקה לאשור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.
- 7) בחלקות בהן קיימים עצים על פי נספח מס' 1 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואשור המחלקה לשיפור פני העיר בדבר שימורם/עקירתם של העצים.

(7) תנאים נוספים להיתר הבניה ראה סעיפים (ז) (3) ט,
(ז) (6), (ז) (10), 11 (ב) (2) ז-3) להלן.

(ז) הוראות בנייה:

- 1) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת להתאים לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, ברחוב ובבנין הקיים בחלקה ובהתאם לתרשימים המפורטים בהוראות תכנית זו.
- 2) אסורה בניה על עמודים. תותר נסיגה של מישור הקיר בקומה השניה עבור מרפסות בחזיתות שאינן פונות לשביל או לדרך או לגינה צבורית.

(3) חומר הבנייה:

- א. תוספות בניה לבנינים קיימים תבנה מאבן מאותו סוג, גוון, סיתות אבן של הבנין המקורי.
הכיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
בנינים חדשים יבנו מאבן מסותתת "טלטיש" או "חאמי". אסורה בניה מאבן לקט או אבן נסורה חלקה ללא סיתות.
- ב. פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- ג. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומסקוף (קלבות וארכות) באופי הבניה המקורי במתחם.
- ד. מסקופי הפתחים יהיו בקשתות (קמורות או שטוחות) או אבן מסקוף.
- ה. עומק האבן בפתחים (במסקוף, במזוזה או בקשת) יהיה 15 ס"מ לפחות.
- ו. אבן הקודקוד (קופינג) במעטפת הבנין תהיה טבעית ומסותתת בעובי 7 ס"מ לפחות או לפי הקיים.
- ז. המרחק בין הפתחים יהיה 40 ס"מ לפחות.
- ח. כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנ"מ 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית חתך ותכנית) פינת הבנין וכו'.

(4) גגות

גגות רעפים יהיו מרעפי חימר אדומים ובעלי שלושה שפועים לפחות. בכל מקרה יפגוש גג הרעפים את הקיר בקו אופקי בלבד (ראה תרשים מס' 3,4,5).

(5) מרזבים וצינורות מי גשם:

מרזבים וצינורות לניקוז מי גשמים יותקנו 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.

(6) סורגי חלונות פתחים ורפסות:

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

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

(8) מרפסות:

אסורה סגירת מרפסות בכל שטח התכנית.

(9) גדרות:

- א. אסורה הריסת גדרות קיימות.
- ב. גדרות חדשות יהיו באופי גדרות קיימות במתחם, וסיומן העליון יהיה פרט בשון כמצויין בתרשים מס' 6.

10. ארוכות: יצופו אבן בדוגמת אבן הבניין. מיקום וצורת הארוכה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.

(ח) חזית מסחרית: ראה סעיף 11 להלן.

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.
- (ב) כל בניה חדשה חייבת להתאים לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, ברחוב ובבנין, הקיים בחלקה.
- (ג) ראה סעיפים 9 ו' (1-4) ו' (2-10) לעיל.

10. שטח לבנין
ציבורי:

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. השימושים המותרים הם על פי תכנית המתאר למעט השימושים המפורטים להלן:
-אולמות לעריכת טקסים, שמחות, מופעי תאטרון, קונצרטים, קולנוע או מופעי בידור אחרים.
-דיסקוטקים.
-כלי רכב - מקום למכירתם, השכרתם, ותיווך מכוניות.
-ברזל, גרוטאות ברזל או מתכת, - מקום מכירתם או אחסנתם.
-מסגרות.
-נגריות.

11. חזית מסחרית:

(א) שילוט

- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980. שלטים לעסקים יותקנו באחת מהצורות הבאות:
 - (1) אותיות בודדות מחוברות לקיר בתנאי שגודל כל אות לא יעלה על 25 ס"מ ואחד מהחומרים הבאים: עץ, ברזל נחושת או פליז, או אותיות נאון צבעוני.
 - (2) אותיות מודקכות על חלון הראווה מבפנים.
 - (3) שלט במיטור חלון הראווה שלא ימלא את חלל הקשת ושלא יסתיר כל פרט אבן של הפתח.
 - (4) שלט ניצב לקיר בנוסח מסורתי מפה או עץ תלוי על זרוע ברזל ובתנאי שלא יבלוט יותר מ-60 ס"מ מפני הקיר בנקודת האחיזה. גובהו יהיה 3,0 מטר ממפלס המדרכה שמתחת לשלט.

- (5) תאורת השלטים תהיה בצורתה סגורה שאינה ניידה. תותר לנקות תאורה המרוחקת ממישור הקיר על ידי פנל בסגנון מסורתי התלוי על זרוע בדול שלא יבלוט יותר מ-60 ס"מ ממישור הקיר וקוטר הפנס לא יעלה על 40 ס"מ.
- (6) כחלק בלתי נפרד מהבקשה לקבלת רישיון עסק, תצורף תכנית המלווה בצילומי צבע, בדבר צורת השילוט והתאורה החיצונית.

(ג) חלונות ראווה:

- (1) חלונות ראווה יותקנו אך ורק בתוך הפתח ולא יבלטו ממישור פני הקיר. חלונות הראווה לא יכסו כל חלק ממשקוף האבן של הפתח או פרטי אבן וסורג אופייניים הקיימים בפתח.
- (2) תנאי מתנאי מתן היתר בניה הוא הסרת שילוט וחלונות ראווה קיימים אשר אינם תואמים את האמור לעיל.
- (3) מיקום השלטים בחזיתות מסחריות וצורת חלונות הראווה למסחר וכן האורתם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה וכפוף לאמור בסעיף (א) לעיל.
- (4) חלונות הראווה יהיו באופי החלונות הקיימים בשכונה.

(ג) סוככים

סוככים יותקנו אך ורק בתוך הפתחים המקוריים ולא יבלטו יותר מ-60 ס"מ מפני הקיר.

(ד) חלונות ראווה חדשים

בהזית המסחרית שהפתחים הקיימים בה אינם מתאימים לשימוש מסחרי תותר הגדלת הפתחים לרוחב מקסימלי של 2,00 מטר, בתנאי שגובה חלון הראווה לא יעלה מעל תקרת קומת הקרקע, תוך שמירת סגנון הבניה של הפתחים הקיימים.

12. שטח פתוח
ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. שטח למוסד:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.

(ב) על שטח זה יוקם המרכז העולמי למורשת יהדות צפון אפריקה והכולל את השימושים הבאים:

חללי תצוגה, סדנאות לימוד, חדרי מחקר והרצאות, ארכיון וגנזך וחדרי מנהלה ושירותים.

(ג) הבניין הקיים בחלקה מס' 37 מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת הבניין ו/או אלמנטים הקיימים בו מן הבניה המקורית.

2. תותר תוספת בניה להשלמת הקומה השלישית הקיימת, בכפוף לאשור תכנית בנוי בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית ובהתאם להוראות תכנית מס' 36135 א' זו.

3. יותרו שינויים פנימיים בבנין הקיים ובתנאי שאין בהם משום פגיעה באופיו האדריכלי של הבנין במעטפת החיצונית של הבנין ובאלמנטים מן הבניה המקורית הראויים לשימור, הכל בתיאום עם מהנדס העיר.

4. ראה סעיפים 9 (ו) (ז) לעיל.

5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"מ - 1980.

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב הם דרכים משולבות וחלות עליהם ההוראות הבאות:
(1) השטח ישמש במשולב לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ולגינן.
(2) הדרך תרוצף באבנים משתלבות או באבן טבעית תוך סימון מקומות החניה בסוגי אבן שונים.

14. ד ר כ י מ :

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יהיו בתוך חלל גג הרעפים או יותקנו על שטח אופקי שקוע, מינימלי. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. קולטי שמש :

16. אנטנות טלויזיה :
(א) בכל השכונה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
(ב) עד אשר תבוצע האנטנה המרכזית רשאית הועדה המקומית להתיר באופן זמני התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

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.

17. ה פ ק ע ה :

18. 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.

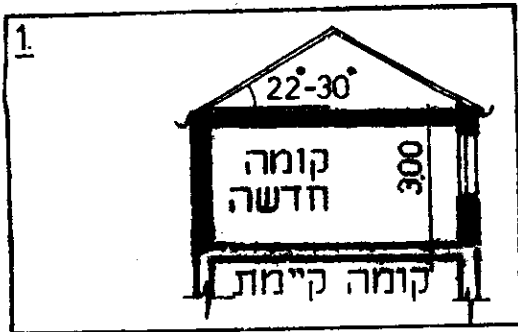
19. ת ש ת י ת :
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

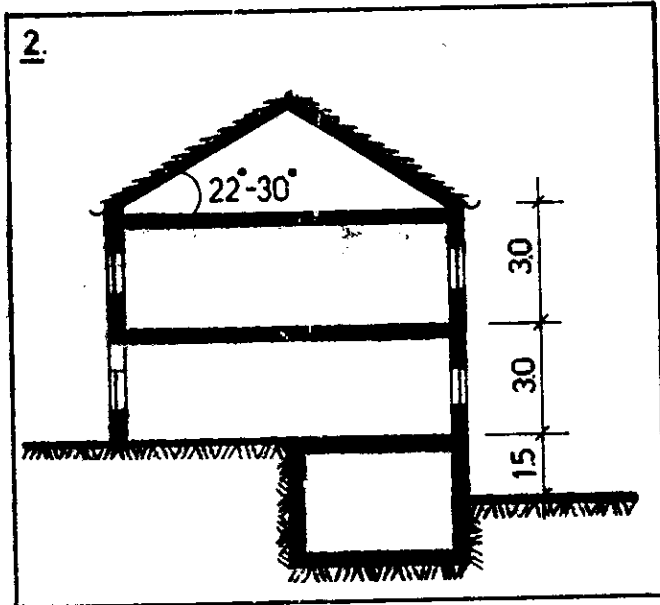
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

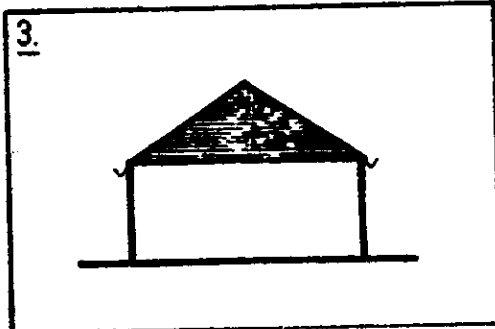
תכנית 3135 א'
תרשימים



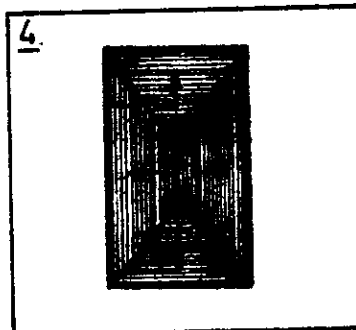
גובה תוספת קומה



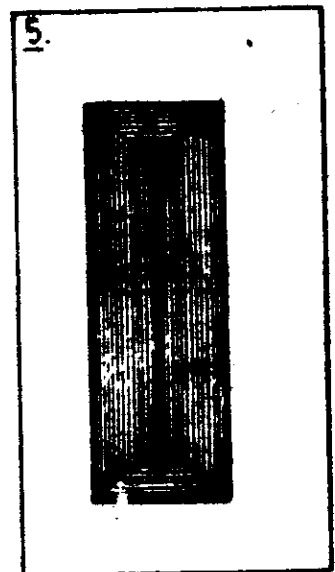
גובה בנייה חדשה



גג רעפים: מפגש עם קיר בקו אופקי תמיד.



גג רעפים: תוכנית אופיינית.



גג רעפים: מפגש בקיר משותף



בטון חשוף

גדר: פרט סיום.

הנדס: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה תכנון העיר

תאריך: ינואר 1993

משרד הפנים מחוז ירושלים
תוק התכנון הבניה תשכ"ח-1968
זיכור תכניה מס. 110235
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21-6-92 ל: ישר אה תוכנית.
שמואל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 3135
החליטה בשיבתה מיום 11.11.91
להחליף על גבי זיכור התכנית הנייל
בגובה המסלול המכללים בד"ח
מהנדס העיר
יוסף ראש

6/26/92