



מרחב תכנון-מקומי ירושלים

תוכנית מס' 2138 ב'

שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/85 לתוכניות מס' 2138 ו-2138א'

שם התוכנית

1

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 2138 ב', שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85 לתוכניות מס' 2138 ו-2138א' (להלן: התוכנית).

מסמכי התוכנית

2

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), וגליון אחד של תוכנית בינוי עקרונית הערוך בק.מ. 1:100. (להלן: נספח מס' 1).

גבולות התוכנית

3

הקו הכחול בתשריט תוכנית מס' 2138 הוא גבול התוכנית.

מקום התוכנית

4

ירושלים, שכונת שערי חסד, השטח העיקרי נמצא מדרום לרח' ישראלס, ממערב לרח' אוסישקין, מצפון לרח' חתם סופר, וממזרח לרח' דיסקין.

גוש 30039

חלקות: מ-2 ועד 56 ועד בכלל,  
 חלקות מ-66 ועד 96 ועד בכלל,  
 חלקות מ-98 ועד 114 ועד בכלל,  
 חלקות מ-117 ועד 130 ועד בכלל,  
 חלקות מ-133 ועד 140 ועד בכלל,  
 חלקות מ-183 ועד 184 ועד בכלל,  
 חלקות מ-201 ועד 209 ועד בכלל,  
 חלקות מ-212 ועד 216 ועד בכלל,  
 חלקה 226,  
 חלקות מ-229 ועד 231 ועד בכלל,

גוש 30041

חלקות מ-10 ועד 21 ועד בכלל,

חלקות מ-26 ועד 30 ועד בכלל,

חלקה 59

חלקה 89

חלקות 91 ו-92

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרת התוכנית

5

(א) התרת שימוש בחלל גג רעפים למגורים.

(ב) קביעת הנחיות לעיצוב גג הרעפים.

(ג) קביעת הוראות בניה בהתאם לשתי החלופות העקרוניות

שבנספח מס' 1.

כפיפות לתוכנית

6

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית

לירושלים (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו

מזמן לזמן, ההוראות שבתוכניות מס' 2138 ו-2138א' פרט

להוראות העומדות בסתירה להוראות תוכנית מס' 2138 ב' זו.

הקלה

7

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון

והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן

ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת

גובה בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא

בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף

1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז-

1967.

אזור מגורים 3 מיוחד

8

(א) אזור מגורים 3 מיוחד, הוא כפי שהוגדר בסעיף 7 של

הוראות תוכנית מס' 2138 ובסעיף 7 של הוראות תוכנית

מס' 2138א'.

(ב) במקום סעיף 7 (א) שבתוכנית מס' 2138 א' יהיה סעיף 7  
(א) חדש כדלקמן:

(1) מספר הקומות:

- (א) מספר הקומות המירבי בכל בניין יהיה שתי קומות ונג  
רעפים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים בהתאם  
לנספח מס' 1.
- (ב) על אף האמור בפסקה (א) לעיל, בבניין שבו קיים קיר  
חיצוני של מסד גלוי מעל מפלס הקרקע שגובהו אינו פחות  
מ-1.50 מטר ממפלס הקרקע החיצוני הסמוך לבניין, תותר  
בשטח המסד בנייה למגורים בכפוף לתנאים הבאים:
1. מידת האורך של הבניה בשטח המסד לא תעלה על 8 מטר  
מהקיר החיצוני של המסד ולרוחב המסד הקיים.
  2. הגובה הפנימי במסד לא יעלה על 2.70 מטר מרצפת  
המסד ועד לתחתית תקרת המסד.
  3. עיצוב הפתחים החיצוניים במסד יהיה תואם את צורת  
הפתחים הקיימים בבניין.
  4. שטח המסד ישמש למגורים ולא יותר כל שימוש למסחר  
או לחניה.
  5. שטח המסד ישמש כשטח בלתי נפרד מיחידת המגורים  
שמעליה ולא תותר יחידת מגורים נפרדת.

(2) גובה הקומות:

- (א) גובהי הקומות מסומנים בנספח מס' 1.  
בגובהה של הקומה הקיימת לא יחול שינוי אולם מקום  
שתהרס בו התקרה של קומה זו, כי אז תבנה הקומה החדשה  
באותו הגובה של התקרה שנהרסה.
- (ב) גובהה של קומה א', היינו, הקומה אשר מעל קומת הקרקע  
הקיימת, לא יעלה על 2.70 מטר מהרצפה ועד לרצפת קומת  
גג הרעפים.
- (ג) גובהה של קומת גג הרעפים לא יעלה על 3.20 מטר (נטו)  
מרצפת עליית הגג עד לפסגה המרכזית העליונה של תקרת גג  
הרעפים המשופע.

(3) הוראות הבניה בחלל גג הרעפים:

- (א) בקומת גג הרעפים תותר בניה של קיר חיצוני בגובה שלא יעלה על 1.2 מטר מעל מפלס רצפת התקרה של הקומה הראשונה. בכפוף לכך שגובהה של קומת גג הרעפים לא יעלה על הגובה שנקבע בסעיף 8(א) 2(ג) דלעיל.
- (ב) בבניין שבו קיימות שתי קומות, היינו קומה קיימת + קומה א', לא תותר הקמתה של קומה נוספת אלא קומת גג רעפים בלבד.
- (ג) בגג המשופע תותר בניה של פתחי תאורה ואיוורור כדוגמת החלופות של המפתחים המסומנים בנספח מס' 1 ובתנאי שגובהם הפנימי של הפתחים האמור לא יעלה על 2.20 מטר מפני רצפת קומת גג הרעפים ועד תחתית תקרת החלון.
- (ד) לא תותר בניה של מרפסת או כל שטח אחר בלתי מקורה ברעפים בשטח קומת הרעפים למעט שטח של 2x2 מטר מקסימום במרכז פסגת גג הרעפים. כל זאת בתנאי שחלל זה לא יראה בשום צורה מבחוץ.
- (ה) גובה הקומות, צורת הבניה של קומת גג הרעפים ופתחי האיוורור והתאורה, פתח החלל בפסגת גג הרעפים וההגבהה של בניית הקיר החיצוני בשטח קומת גג הרעפים יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

(4) מספר הדירות:

- כל בניין, לרבות כל תוספות הבניה על כל מפלסיהן, ישמשו שתי יחידות מגורים כדלקמן:
- (א) קומת המסד תהיה חלק בלתי נפרד מהקומה שמעליה כדירת מגורים אחת, והמעבר מקומת המסד לקומה שמעליה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד.
- (ב) קומת גג הרעפים תהא חלק בלתי נפרד מהקומה שמתחתיה כדירת מגורים אחת והמעבר מקומת הגג לקומה שמתחתיה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד.
- (ג) תיקון (שינוי) סעיף 7(ג) גגות הבתים (שבתוכנית מס' 2138 א')

כל הגגות יהיו גגות דו-שיפועיים מרעפי חימר אדומים, בגוון ובסוג הרעפים המקוריים של השכונה. לא תותר בניית גגות שטוחים או אחרים כלשהם ולא יותר שום

משרד הפנים  
סיווג מסודר  
הרשמה המחוזית

