

9  
2

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3653

שינוי מס' 40/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 1/85 לתכניות מס' 867 א' ו-867 ד'

ושינוי לתכניות מס' 840, 2097 ו-2878

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3653, שינוי מס' 40/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/85 לתכניות מס' 867 א' ו-867 ד' ושינוי לתכניות מס' 840, 2097 ו-2878 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בה.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-2 נספחים כמפורט להלן:  
א. גליון אחד של קוי בנין ושימור עצים למגרשים חדשים מס' 1 ו-9 הערוך בה.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).  
ב. נספח בינוי ופיתוח המכיל 8 גליונות למגרש חדש מס' 3 הערוך בה.מ. 1:250/1:200 (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-84 דונם.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכ' טלביה שטח המותחם ע"י רח' שופו, דובנוב, גדליה אלון, דוד מרכוס, הגדוד העברי, כ"ט בנובמבר ושמאל קליון.  
גוש 30021, (שומא)  
חלקות: 297, 143, 138, 121-119, 110, 71, 70  
חלקי חלקות: 103-109, ועד בכלל. 117, 292, 291  
חלקות ארעיות: 70, 69, 60  
גוש 30022  
חלק מחלקה 23.  
גוש 30012  
חלקות 14, 13, 12, 11.  
גוש 30010  
חלקה 18.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:  
א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד ולשטח פתוח ציבורי ולדרך.

- ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאיזור מגורים 1 מיוחד ולדרד.
- ג. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאיזור מגורים 1 מיוחד לשטח מוסד ולדרד.
- ד. קביעת בינוי והוראות בניה בהתאם לנספחי הבינוי.
- ה. קביעת קוי בנין למגרשים מס' 1, ו-3.
- ו. קביעת הוראות בגין שימוש לספורט בשטח לבנין ציבורי.
- ז. קביעת הוראות בגין בנינים ועצים לשימור.
- ח. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים, בטול דרכים, וקביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ט. בטול קטע זכות מעבר לביוב ותעול שעל פי תכנית מס' 840.
- י. בטול הוראות תכנית 2097 החלות על השטח שמחוץ לגבולות מגרש חדש מס' 1 (בתחום חלקה 71 בגוש 30021).
- יא. אחוד וחלוקה חדשה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 867, 2097, 2878 וההוראות שבתכנית 3653 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

- א. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר אשור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח וחלוקה חדשה לכל המתחם המותחם בקו כחול מקוטע בהתאם להוראות שלהלן:
- ב. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקו החניה הנהוג.

- ג. אחוזי הבניה המירביים יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 1 והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות כל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו עולה על 2.20 מ', מרפסות מקורות וחדרי מדרגות ולמעט מחסנים תת קרקעיים מקלט תקני תת קרקעי וחניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
- ד. הוראות תכנית מס' 1201 בגין השלמת דירות גג לא חלות בשטח חלקות אלה.

10. שטח למוסד:

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

א. במגרש חדש מס' 1 קיים בנין בית חולים הנסו. בנין בית החולים ומבני העזר שלו, המסומנים בתשריט בקוים שתי-וערב הם בנינים לשימור וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2097 וכן ההוראות הבאות:

1. השימוש בבנין כבית חולים ימשיך להתקיים, אולם ניתן יהיה להתיר שימוש אחר ושל מרכז תרבותי שפעילותו תתאים ותשתלב בפעילות המתקיימת בתאטרון.

2. יותרו שיפוצים בבנינים לשימור ובלבד שאין בהם כדי לגרום לשינוי באופי הארכיטקטוני של האתר, שינויים פנימיים יותרו רק לאחר תעוד מלא של פנים הבנין ויאושרו בתנאי שאינם פוגעים בחזיתות החיצוניות של הבנינים ובערכים ארכיטקטוניים בתוך הבנין.

3. תותר תוספת בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום ובתנאי שגובהה לא יעלה על 8.0 מטר מפני הקרקע הטבעיים הסמוכים לבנין והיא תבנה מחמרים ובפרטים זהים לאלו של הבנין הקיים.

4. כל העצים המסומנים בנספח מס' 1 בצבע אדום והגדרות במגרש, למעט אלה שבתוך השטח המיועד לבנית התוספת מיועדים לשימור ולא תותר כל פגיעה בהם.

5. כל האמור בסעיפים 10 (א) 2 -  
10 (א) 3 מותנה באישור תכנית  
מפורטת הכוללת נספחי בינוי  
ופיתוח.

ב. במגרש חדש מס' 3 יוקם מכוון שלום  
הרטמן וחלות עליו ההוראות הנאות:

1. השימושים במכוון הרטמן יהיו

לבית ספר, מכוון מחקר, בית  
מדרש, ושימושים הנילוויים לנ"ל.

2. מפאת מיקומו המיוחד של השטח,  
הבנין שיוקם ישמש למכוון הרטמן  
בלבד. אם מכל סיבה שהיא, השטח  
ו/או הבנין לא ישמשו או יחדלו  
מלשמש את מכוון הרטמן, כי אז כל  
שימוש אחר יהא כפוף להפקדה  
ואישור של תכנית.

3. סה"כ שטחי הבניה הם כ-6000  
מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל  
שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין  
למעט חניה מקורה ומקלט תקני חד  
תכליתי.

4. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו  
בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי  
הבנין המסומנים בתשריט בקו  
נקודה בטוש אדום.

5. תותר בניה בשלבים בהתאם לשלבים  
המפורטים בנספח מס' 2 בתנאי  
שהיתר הבניה לכל שלב יכלול את  
פרטי הבנין באופן שכל שלב יראה  
שלם מבחינה ארכיטקטונית ועומד  
בפני עצמו.

6. הועדה המקומית באשור הועדה  
המחוזית תהא רשאית להתיר  
שינויים ארכיטקטוניים, שינויים  
בחלוקה הפנימית והגבהה של עד  
1,0 מ' בגובה הבנין ובלבד שלא  
תהיה חריגה ממגבלת סה"כ שטחי  
הבניה, ממגבלת קוי הבנין  
וממגבלת מספר הקומות.

7. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא  
ביצוע בפועל של מתקני הספורט  
במגרש מס' 4 בהתאם לדרישות  
המחלקה לחינוך על ידי בעלי  
הזכויות במגרש חדש מס' 3 ועל  
חשבונם.

8. ראה סעיף 15 להלן.

9. חומר הבניה יהיה אבן טבעית  
מרובעת ומסותתת בשלוב זכוכית  
ונחושת כאלמנטים ארכיטקטוניים.  
הבניה באבן נסורה חלקה ללא  
סיתות אסורה.

10. תנאי למתן היתרי בניה הוא ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשמוש נכים.

11. לא יבוצע שילוט על קירותת חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

12. לא תותר התקנת דודי שמש וקולטי שמש.

11. שטח לבנין  
ציבורי:

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

א. שטח זה ישמש למגרשי ספורט לבית הספר הסמוך ותותר בו הקמתם של מגרשי ספורט ומתקנים הכרוכים בכך בלבד.

ב. בצוע מתקני הספורט בשטח זה יהיה בהתאם להוראות סעיף 10 (ג) (7) לעיל.

ג. תנאי למתן היתרי בניה הוא בצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.

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

12. שטח פתוח ציבורי:

עבודות פיתוח שטח זה יהיו על פי תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. ראה סעיף 16 להלן.

13. חניה זמנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ובקוים אלכסוניים שתי וערב, בטוש שחור הוא שטח לחניה זמנית בהתאם להוראות תכנית מס' 867 ד'.

14. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אסף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

15. שטח עם זיקת  
הנאה לציבור:

השטח המסומן בקוים אלכסוניים בטוש שחור במגרשים חדשים מס' 9 ו-3 הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. לא תותר כל בניה בשטח זה.

ב. תשמר זכות מעבר לציבור בשטח בכל שעות היממה.

ג. כתנאי למתן היתר בניה במגרשים חדשים 9 ו-3 תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח זה כהערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.

כל העצים הקיימים במגרשים חדשים מס' 10,11 וכן העצים המסומנים בצבע אדום בנספח מס' 1 הם— עצים לשימור ולא תותר עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

16. עצים לשימור:

הגדר הצבועה בנספח מס' 1 בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים בטוש שחור היא גדר לפירוק ובניה מחדש.  
לעת ביצוע רח' דובנוב במלוא רוחבו תפורק הגדר ותבנה מחדש בגבול מגרש חדש מס' 1 על ידי מבצעי הדרך.  
תנאי למתן היתר לפירוק הגדר הוא תיעוד מלא של הגדר הקיימת.  
בניתה מחדש תעשה באותה אבן ובמתכונת הגדר שפורקה.

17. גדר לפירוק ובניה מחדש:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.  
ב. החניה במגרש חדש מס' 3 תהא בהתאם לנספח מס' 2.

18. חניה פרטית:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

19. דרכים:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. ראה סעיף 17 לעיל.  
ה. היתר לביצוע הדרכים שעל פי התכנית ילווה בנספח פתוח נופי.

20. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מננה, גדר וחפץ.  
ראה סעיף 17 לעיל.

21. בצוע התכנית:

א. מיד עם אשור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח.

22. חלוקה חדשה:
- א. הוראות החלוקה החדשה הן עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. החלוקה תהיה בתחום התכנית למעט בשטח המותחם בקו כחול מקוטע, ולמעט בחלקות 1-5 בגוש 30010.
23. מתחם לתכנון מפורט:
- השטח המותחם בקו כחול מקוטע הוא מתחם לתכנון מפורט, לא ינתן היתר בניה בשטח זה כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה, בכפוף להוראות סעיף 9 לעיל.
24. תחנת טרנספורמציה:
- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית 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.
25. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
26. קולטי שמש על הגג:
- בשטח התכנית אסורה התקנת קולטי שמש למעט באזור מגורים 1 מיוחד בכפוף להוראות תכנית מס' 2878.
27. 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.

כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או מרכזיית עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עובדת התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונות 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 לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



היוזם:

עיריית ירושלים

המתכנן:

המחלקה לתכנון העיר

תאריך: 17.2.1992

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה השכיח-1965

**אישור תכנית מס.** 3653

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה  
ביום 16-06-1992 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**הרצה המקומית לתכנון ולבניה**

תכנית מס 3653

החליטה בשיבתה מיום 22.10.90  
להחליץ על אישור התכנית הנ"ל  
למתן תוקף לפי התנאים הנקלים במ"ח

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the number 3256.