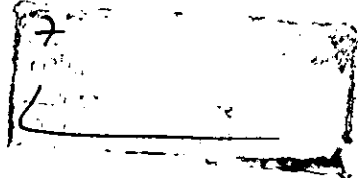


אקני/חשב/אשתי

100795A

1463A



מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 3137  
שינוי מס' 72/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1919, 3145

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3137 שינוי מס' 72/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 1919, 3145 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: התשריט).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי ממפרד מהתכנית בשלמותה.

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

4. מקום התכנית: ירושלים, שכונת קוממיות (טלביה) שטח תמותחם ע"י הרחובות אלחנן, ז'בוטינסקי, סוקולוב, אחד העם, קרן היסוד, סמולנסקין, עזה, ארלוזורוב, מרקוס, פינסקר.

- גוש 30021
- חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 74, 75, 76, 77, 78, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 248, 249, 250, 259, 262, 264, 265, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 278, 288, 289, 290, 298, 299, 300.
- חלקי חלקות: גוש 30022: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
- חלקי חלקות: 12
- גוש 30026
- חלקות: 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 142, 144.
- חלקי חלקות: 28, 29, 137, 139, 141, 143, 149.
- גוש 30027
- חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 38, 39, 90, 91, 92, 93, 94, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114.
- חלקי חלקות: 95, 98, 100, 104, 105.

גוש 30028

חלקי חלקות: 17, 21, 34, 35, 36, 37, 101.

גוש 30197

חלקות: 6

חלקי חלקות: 1, 2, 3, 11, 13, 14, 15, 18, 105, 107.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. שטח התכנית: 193 דונם בקירוב.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.  
(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח למוסד.  
(ג) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח פתוח ציבורי.  
(ד) קביעת שכונת קוממיות (סלכיה) כ"אזור לשימור וטיפוח".  
לאור העקרונות הבאים:  
1) שמירה על אופי וסגנון הכינוי הקיים.  
2) שמירה על פרטי הסביבה כגון: מכנים ופרטיהם, רחובות, סמטאות, גדרות, שערים עצים בוגרים וכיו"ב.  
3) קביעת הנחיות לבניה חדשה.  
4) קביעת הנחיות לתוספות בניה.  
(ה) התוית דרכים חדשות וכיסול דרכים מאושרות.
7. כפיפות לתכנית:  
(א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3137 זו.  
(ב) במידה וישנן סתירות בין ההוראות של תכנית מאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו לכין הוראות תכנית מס' 3137 זו הוראות הכינוי ושימור של תכנית זו הן המחייבות.  
(ג) נקבע בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 17.7.84) כי הוראות תכנית מס' 1201 בגין השלמת דירת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית ואולם במקרים שבהם ועדות התכנון ימצאו לנכון כי השלמת קומת הגג רצויה כהשלמה ארכיטקטונית ינתן החיתר לכך באישור הועדה המחוזית.
8. ת ק ל ת:  
נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הכינוי שעפ"י התכנית מטצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לחקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
9. אזור מגורים 2 מיוחד:  
השטח הצבוע בתשרים כצבע כחול על רקע קויס אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:  
(א) בניה חדשה:  
1) מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 2 (3 קומות או 4 קומות מעל קומת מרתף) כאשר הקומה העליונה כמגין הקומות תהיה קומת רעפים שחלל כמגין זכויות הבניה (כלומר, הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים). ראה הוראות בדבר גג רעפים סעיף 9 (ד) להלן.

- (2) גובה המקסימלי של בנין לא יעל על 10 מ' בבנין כן 3 קומות מעל קומת מרתף ו-13 מ' בבנין כן 4 קומות מעל קומת מרתף.
- הגובה נקבע מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לקו תקרת המרזב.
- הוראה זו חלת גם במקרה של גג דו שיפועי.
- (3) קירוי הכנינים יהיה בגגות רעפים בכפוף לסעיפים 9(א) 1, 9(ד) לעיל.
- (4) לא תותר בניה של מרפסות זיזיות הכוללות מהקירות החיצוניים של הבנין למעט מרפסות זיזיות לחדרי מגורים ובלבד שיוקפו במעקה סורג.
- (5) לא תותר בניה של קומת עמודים מפולשת.
- (6) לא תותר בניה בחלקות ששטחן גדול מ-1500 מ"ר אלא עפ"י תכנית בינוי שתוא תואמת לאופי האזור באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- (7) לא יותר איחוד חלקות.

(כ) תוספות בניה

- (1) תוספת בניה תתאפשר או על גג הבנין הקיים או בחלקה הכל כהתאם לאפשרויות הפיזיות במבנה ובחלקה בכפוף לסעיפים 9(א) 1, 2, 6, 9(ד) בהוראות התכנית.
- (2) ההוראות החלות על בניה חדשה חלות גם לגבי תוספות בניה למעט ההוראות הבאות:
  - א- תוספת בניה על גבי מבנה קיים תחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבנין כקומת רגילה (3 מ') גם כאם הקומה או שתי הקומות הקיימות גבוהות יותר.
  - ב- במקרים בהם הבנין המקורי נבנה ללא גג רעפים תינתן אפשרות לבניה התוספת ללא גג רעפים הכל לפי הנחיה מהגדס העיר.
  - ג- בניה מרפסות זיזיות תותר בתוספת בניה רק כאם מרפסת זיזית הוא מרכיב אופייני בבנין הקיים.
- (3) תוספות הבניה לבנינים אופיינים יהיו כמפורט בסעיף 14 להלן.
- (4) לפי הגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית יערך תאום עם מהגדס העיר כלווי תמונות של הבנין.
- (5) בחלקה 77 בגוש 30026 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזית הפונה לככר אורד.
- (6) בחלקה 50 בגוש 30021 תותר תוספת בניה כחצר בלבד ולא תותר תוספת קומה.
- (7) בחלקה 91 בגוש 30021 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזית הצפונית ובחזית המזרחית.
- (8) בחלקה 49 בגוש 30026 לא יותר שינוי כולל תוספת בחזיתות הפונות לרח' כלפור ולרח' עזה.

(ג) קוי בנין:

- (1) קוי הבנין יהיו כהתאם לקוי הבנין שנקבעו בתכנית המתאר.

- (2) כמידה והקירות החיצוניים של הכנין המסומן ע"ג התשריט כ"כנין אופייני" (עפ"י הוראות סעיף 14 להלן) נמצאים בחריגה למרווחים המותרים באזור מגורים 1 תותר בניה עפ"י קו הכנין של הכנין האופייני הקיים וזאת כמידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש עפ"י סעיף 151 לחוק ולבעלי הזכויות במגרשים הצמודים והוכח כי אין בכך משום פגיעה בדיירים הגרים בכנין הקיים על המגרש או בכנינים הסמוכים לו.
- (3) קו הכנין של תוספת בניה כחזית הכנין יהיה כהתאם לקו הכנין של הכנין הקיים.

גגות רעפים:

- (1) גובה קירות האבן עד לארגז הרוח תצמוד למשקוף פתחי הקומה העליונה יהיה 2,05 מ' מרצפת החדר בקומה זו.
- (2) כגג משופע לא יעלה שיפוע הגג על 30 (מעלות) ממישור פני התקרה העליונה וגובה שיא הגג המשופע לא יעלה על 2.20 מ' מעל מדלפות הגג.
- (3) ארגז הרוח של גג הרעפים יהיה מעץ.

השטח הצבוע בתשריט כצבע ירוק ומתחם בקו ירוק הוא שטח פרטי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים פרטיים.

10. שטח פתוח  
פרטי:

- (א) השטח הצבוע בתשריט כצבע חום מתחם בקו חום כהה הוא שטח לכנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לכנינים ציבוריים והוראות הכניה המפורסות בסעיף 9 לעיל.
- (ב) תותר בניה רב-תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בכנין אחד.
- (ג) תנאי למתן היתרי בניה בתחום שטח לכנין ציבורי הוא אישור ועדה מקומית וועדה מחוזית תכנית כינוי שתהיה עפ"י עקרונות הכינוי שבהוראות תכנית זו.

11. שטח לכנין  
ציבורי:

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

12. שטח פתוח  
ציבורי:

- (א) השטח הצבוע בתשריט כצבע כהה מתחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) תנאי למתן היתרי בניה בתחום שטח למוסד הוא אישור תכנית מפורסת הכוללת נספחי כינוי על פי עקרונות הכינוי שבהוראות תכנית זו.
- (ג) לא תותר תוספת בניה בחלקה 56 בגוש 30026.

13. שטח למוסד:

14. כנין אופייני:

- הבנינים המסומנים כחשויים בעיגול כצבע אדום הם כנינים אופיינים וחלות עליהם ההוראות הכאות:
- (א) לא תותר הריסת בנין אופייני.
- (ב) לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין באופיו הארכיטקטוני לרכות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול סורגים ~~עצים בוגרים~~ מסורתית האופיינים לתקופת הבניה, גדרות שערות ועצים בוגרים.
- (ג) כל תוספת בניה תבוצע בסגנון וכמרכיבים תזתים לבנין הקיים, דהיינו, התאמה לסוג הגג ופרסיו, סוג גוון ופרסי אבן, פתחים סורגים וכו' ובהתאם לסעיף 9 (ב) לעיל.

15. גדרות ושערים לשימור:

- הגדרות והשערים המסומנים כחשויים כצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הכאות:
- (א) לא תותר הריסתם או פיגעה כלשהיא בהם.
- (ב) בעת שיפוץ יש להקפיד על סוג האבן, הסורג וכיחול.

16. הוראות כלליות לגבי פרסי בנין:

- (א) הבניה תהיה כאבן מסוג אבן הבנין הקיים באם לא קיים כחלקה בנין תהיה האבן מסוג אבן הבנינים הסמוכים.
- (ב) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (סוכזה, תלטיש, חמי או מסכת) הבניה כאבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ג) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (ד) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלכות ארכות).
- (ה) משקופי הפתחים יהיו כאבן משקוף אחת או כקשת במספר אבנים.
- (ו) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או כקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
- (ז) הגדר תכנה מאבן כשני צידה ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כג"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה כחלקה (סוכזה חמי או תלטיש).
- (ח) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- (ט) לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת וזכוכית כלכד או בעץ וזכוכית כלכד.
- (י) כל כיחול יהיה כהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- (יא) מסתורי תכניסה יהיו מעץ או מתכת כלכד.
- (יב) כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרסים בקנה 1:20 של פרס קצה הגג, הקיר, הפתח, פרסי פתחים אופיינים (חזית, חתך ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג, פרס פינת בנין וכו'.

17. עצים לשימור:

- (א) בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים כחלקה. לא תותר עקירת העצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה כחלקה. והכל באישור מתנדס העיר.
- (ב) ראה סעיף 21 (ד) להלן.

18. שטח שהתכנית אינה חלה עליו: שטח שהתכנית אינה חלה עליו:  
 השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות התכנית זו אינן חלות עליו.
19. שטח לתכנון מפורט: שטח לתכנון מפורט:  
 (א) השטח התחום בתכנית בקו שחור מרוסק הוא שטח לתכנון מפורט.  
 (ב) בתכנון מפורט יופרשו שטחים לצרכי ציבור ותותר תוספת בניה בחלק מהחלקות ולא תהיה תוספת בניה על הבניינים. והכל לפי עקרונות הבנייה שבתכנית זו.
20. חניה פרטית: חניה פרטית:  
 הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה כשטח אלא אם כן השוכנע כי קיים פתרון חניה פרטית הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין או לבניינים שיוקמו בשטח, אולם במקרים בהם שוכנעה הועדה כי אין אפשרות לספק את מלוא תקן הבניה ואופי שימור הבנין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה רשאית הועדה להוציא היתר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה.
21. דרכים: דרכים:  
 (א) תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.  
 (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
 (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או תרחבת דרכים.  
 (ד) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים כסוּש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.  
 (ה) העצים שבחלקה 2 בגוש 30027 הנמצאים בתואי תרחבת רחוב תווי הפנימיים יישמרו בתחום המדרכת ולא תותר פגיעה בהם.
22. תפקע ה: תפקע ה:  
 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.
23. תחנת סרנספורמציה: תחנת סרנספורמציה:  
 לא תותר הקמת תחנת סרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, וכאשר רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.
24. אנטנות סלויזיה ורדיו: אנטנות סלויזיה ורדיו:  
 בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
25. קולטי שמש על תג: קולטי שמש על תג:  
 (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון התג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
 (ב) הפתרון התכנוני סעון אשר מהגדס העיר.

משרד הפנים  
 תל אביב-יפו  
 הלשכה המרכזית לתכנון

ככל מקרה שתפגע התשתית העירונית כתוצאה מעבודות כביש  
אחראי בעל היתר לתקן או לפצות את העירייה בגין הנזקים  
שגרם.

26. ת ש ת י ת :

היוזם: עיריית ירושלים

תמתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: פברואר 1989

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

**אשור תכנית**

הועדה הכחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה בשיבתה מיום 18.10.88  
לאשר תכנית זו שמספרה 3137

יו"ר הועדה סמנכ"ל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 3137  
החליטה בשיבתה מיום 23.11.86  
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל  
לדעת תיקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח

יושב ראש

Handwritten signature and initials, including a large '3' and '15.11'.