



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3662

שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' 3046, 2976, 2902

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3662, שינוי מס' 1/85 לתכניות מס' 3046, 2976, 2902 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כורלת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של חשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: החשריט) ו- 3 גריונות תכניות בינוי, (להלן: (א) תכנית בינוי ופיתוח הערוכה בק.מ. 1:500 (להלן: נספח 1). (ב) נספח עקרונות עזוב (להלן: נספח 2). (ג) תכנית בינוי ופיתוח לחרקה 67 בק.מ. 1:200 (להלן: נספח 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 17.0 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מורייה, שטח בין הרחובות הע"ח ושבטי ישראל, גוש 30053, חלקות: 104, 82, 68, 67, 39, 26, 25, 17, 16, 14, 12, 12, 11, 10, 9, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, וחלקים מחלקות 98, 20. הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מסרת התכנית: (א) שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים 2.

- (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2.
- (ג) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח למוסד.
- (ד) בטול חזית מסחרית בחלקות 12, 13, 14, 104, 106, בגוש 30053.
- (ה) הגדלת זכויות הבניה בחלקה מס' 30 מ- 576 מ"ר ל- 875 מ"ר.
- (ו) קביעת קווי בנין חדשים.
- (ז) קביעת עקרונות עיוב.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- (ט) בטול מעבר צבורי להולכי רגל.
- (י) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 2902 וכן ההוראות שבתוכנית מס' 3662 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, וכן בתשריט ובנספח הבינוי (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 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א) קווי הבנין בחלקות בהם קיימים בנינים יהיו לפי הבנין הקיים וכמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ומקומה ראשונה ומעלה בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ב) קווי הבנין לבנינים חדשים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ומקומה ראשונה ומעלה בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) בנינים קיימים יהיו בגובה הקיים ותוספת קומות מותרת (לפי אזור מגורים 2), כאשר קימה חדשה תהיה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. דמעט קומה משולבת בחלל גג הרעפים).

(ד) במגרש חדש מס' 12 נתן להשלים את הבניה בתוך מעטפת הבנין הקיים.

(ה) זכויות הבניה יהיו בהתאם למותר באזור מגורים 2 מלבד המגרשים הרשומים בטבלה דלהלן אשר זכויותיהם ומספר הקומות בהם יהיו בהתאם לטבלה ובהתאם לנספח מס' 1.

מספר חלקה קיימת	מספר מגרש חדש	שטח המגרש במ"ר	שטח הבניה במ"ר לא כולל מחסנים מקלטים	הערות
	(1)	819	745	
	(2)	472	411	
	(3)	992	1108 ← ?	
106		1171	1171	
105		578	500	
	(4)	542	515	
30	(12)	645	875	מס' מגרש לפי תכנית מס' 3046
13		448	390	
14		1075	1021	
16		1013	1013	
17		780	730	
104		890	890	

(ו) במידה וקווי הבנין אינם מאפשרים מצוי מלא,

זכויות הבניה יהיו קווי הבנין הקובעים.

(ז) בחלקה מס' 104 יותר גם שמוש למוסד "יד לקשיש".

(ח) ראה סעיף 27 להלן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנין צבור וכן ההוראות הבאות:

(א) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) עיוב הבנין יהיה בהתאם לעקרונות העיוב שבנספח 2.

(ג) גובה הבנין (עד תחילת גג הרעפים) לא יעלה על 10 מ' מגובה המדרכה במרכז המגרש.

(ד) ראה סעיף 27 להלן.

10. שטח לבנין

ציבורי:

החזית של הבנינים המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן ההוראות הבאות:

(א) החזית המסחרית שנקבעה בתוכנית מס' 2902 בחלקות 12, 13, 14, 104, 106, בגוש 30053 מבוטלת בזאת.

(ב) עיוב החזית המסחרית יהיה בהתאם לעקרונות העיוב בנספח מס' 2.

(ג) העסקים המותרים באזור זה הם אלו המופיעים ברשימת עסקים מותרים בתכנית מס' 2818 בנספח א' 1 - אזור מגורים.

(ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראת חוק עזר לירושלים, שלוט התש"מ-1980.

11. חזית מסחרית:

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

12. שטח ציבורי

פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

(א) על חלקות מס' 25, 26 קיים מוסד "ליד לקשיש"

ותותר תוספת בניה בהתאם לטבלה דלהלן ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

13. שטח למוסד:

- (ב) על חלקה מס' 67 יוקם מוסד, בהתאם לנספח מס' 3 בו יותרו מגורים ארעיים לשימוש המוסד.
- (ג) קווי הבניין בחלקות בהם קיימים בנינים יהיו לפי הבניין הקיים וכמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) קווי הבניין לבנינים חדשים יהיו כמסומן בתשריט
- (ה) גובה הבנינים לא יעלה על 15 מ' (תחתית גג רעפים) מגובה המדרכה במרכז המגרש.
- (ו) זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה דלהלן.
- (ז) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.
- (ח) ראה סעיף 27 להלן.

מס' חלקה קיימת	שטח החלקה במ"ר	שטח הבניה לרשוי לא כולל מחסנים, מקלטים במ"ר	מס' קומות כולל הערה שמוש בחלל גג הרעפים
26+25	1082	1290	3
67	1715	2800	4

14. שטח עתיקות: כל התכנית הנה שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
15. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
16. בנין להריסה: הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל בניה במגרש בו ישנו הבנין להריסה.
17. גדרות להריסה ולהעתקה: הגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה. גדרות אלו יהרסו רק עם בצוע הרחבת רחוב אלישע ויועתקו באופן זהה לקו המגרש החדש.

18. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
(ד) המעבר הציבורי המסומן בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לבטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

19. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

20. חלוקה חדשה:

- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשות עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרש על ידם לשם רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ג) החלוקה תהיה בשטחים המותחמים בקו כחול מקוטע בלבד.

21. אנטנת

טלוויזיה

ורדיו:

22. קולטי שמש

על הגג:

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה כל שהיא.

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון גג או מעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

הפתרון התכנוני טעון אשור הועדה המקומית.

23. עצים לשמור: העצים המסומנים בצבע אדום יועדים לשמור ואסורה עקירתם.

24. הפקעה: (א) השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה ויופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
(ב) חישוב ההפרשות לצרכי צבור יהיה מהשטח הכולל של תכנית מספר 2902.

25. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

26. תשתית: 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתחומי 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

27. הוראות כלליות (א) עצוב בנינים יהיה בהתאם לעקרונות העצוב שבנספח

לגבי פרטי

מס' 2.

בנין:

- (ב) חמרי בניה - תוספות לבנינים קיימים יהיה מסוג האבן בבנין הקיים, באם לא קיים בחלקה בנין, תהיה האבן מסוג הבנינים הסמוכים. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
- (ג) סתות האבן יהיה זהה לקיים ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (ד) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה.
- (ה) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות בצורה של "קלבות וארכות".
- (ו) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת (קמורה או שטוחה).
- (ז) הגדר תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות עם אבני פינה ובגובה של 7 נדבכי אבן לפחות.
- (ח) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות מוטבה או תלטיש נתן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון כמופיע בנספח מס' 2.
- (ט) כל כחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה, במקרה של תוספת ע"ג בנין קיים יהיה הכחול בגוון הקיים.
- (י) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הבנין הקיים, בברזל וזכוכית או בעץ וזכוכית בלבד (לא באלומיניום).
- (יא) גג - גגות רעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח וללא גמלונים מאבן מעל קומה אחת.
- (יב) שפוע גג הרעפים תהיה 25-30 מעלות.

חתימה:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
רחוב בן-יהודה 34, ירושלים 94583, טלפון 02-245057

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון
רחוב הלל 23, ירושלים 91007, טלפון 02-240151

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
03-07-1339

