



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3510
שינוי מס' 25/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1048 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3510, שינוי מס' 25/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1048 א' (להלן: התכנית). (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של נספחי בנין כמפורט להלן:

- (א) גליון אחד של תכנית בנין הכולל פרטי גדר ושער אופייניים הערוך בק.מ. 1:20 וחתכים אופייניים לבנינים הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של תכנית חזיתות קיימות ומוצעות הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ-27 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' נחלת אחים, שטח בין הרחובות שבזי ורח' סולד, ובין הרחובות אוסיסקין ולוד, כוללת הרחובות שפרעם, צפת, ציפורי, טבריה, ואבן ספיר.

- גוש 30041
חלקות: 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58.
זחלק מחלקות: 55, 85, 95.
גוש: 30109
חלקות: 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 163, 164, 166, 167, 205, 206, 207, 208, 260, 278, 279, 280, 267/5, 267/6, 267/7, 267/10, 267/11, 267/12.
חלק מחלקות: 267/3, 267/8, 267/13.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- (א) שינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ע"י שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד, ולמוסד.
 - (ב) תכנון מפורט של שכונת נחלת אחים, כאזור לשימור וטיפוח כולל הוראות עצוב מיוחדות.
 - (ג) קביעת קוי בנין לבניה בשכונה בהתאם לבנינים הקיימים ולאופי השכונה.
 - (ד) שינוי העקרונות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר קביעת שטחי בניה המותרים לבניה לפי חישוב של אחוזי הבניה, באופן שלפי תכנית זו ייקבעו שטחי הבניה המותרים לבניה כפועל יוצא של גובה הבניה ומספר הקומות כפי שקובעות עקרונות תכנית זו וקוי הבנין המסומן בתשריט.
 - (ה) שינוי תכנית 1048 א' ע"י שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד, ושינוי יעוד מאזור מגורים 4 לשטח ציבורי פתוח.
 - (ו) קביעת בנינים וחזיתות לשימור.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3510 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנפסח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם רקע מקווקו קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4 פרט לאחוזי הבניה קוי הבנין ומספר הקומות וכן חלות ההוראות הבאות:

- (א) באזור זה מותרת בניה של שתי קומות בלבד עם גג רעפים כאזורי מספרים בחלל גג הרעפים יותר שימוש למגורים.
- (ב) קומת מסד שמפלס תקרתה גבוה יותר מ-1.5 מ' ממפלס הרחוב תחשב כקומת מגורים.
- (ג) מקום שניתן להוסיף בניה בשטח החלקה, לא תותר הבניה אלא בתחומי קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובתנאי שיהרסו כל התוספות אשר בנויות מחומרים שאינם אבן או חורגות מקו הבנין המסומן בתשריט, לרבות צריפים, תוספות בניה, גדרות, ומדרגות המצויות בשטח הציבורי. מקום שבו קיים בנין החורג מקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו, אשר נבנה כדין ומצוי במצב פיזי תקין, רשאית הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית, להחליט כי אין להרסו ובלבד שתוספות בניה שפורטו בסעיף זה לעיל (כגון: צריפים, גדרות, מדרגות וכד') יהרסו.
- (ד) במקום שניתן להוסיף בניה בחלקה לא תותר פתיחת חלונות בתוספות שתבנה במרחק הקטן מ-2 מ' מגבול החלקה הסמוכה אלא אם כן תתקבל על כך הסכמת בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה.

הרשמה המחוזית לחינוך
מנהל מחוז ירושלים
מסדר הפנים

מספרים

(ה) בכל מקרה של תוספת בניה בקומה השניה תתואם הקומה הנוספת לקומה הראשונה הקיימת מבחינת העיצוב, סוג האבן והגוון, צורת הפתחים ועיבודם, צורת הגג, סורגים וכו', או לסגנון הבניה המסורתי הקיים בשכונה, בהתאם לדוגמאות שננספח מס' 2.

(ו) בחלקות בהן קיימים בנינים של קומה אחת תותר הרחבת הבנין עד לקו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וכן תותר תוספת קומה בתחומי קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ז) מספר יחידות הדיור המירבי בכל חלקה יהיה שתי יחידות דיור.

(ח) מקום שמותרת בניה של קומה נוספת, גג הבנין יהא גג רעפים. שיפוע הגג יהיה בין 22 (עשרים ושתיים מעלות) ל- 30 (שלושים מעלות) ובהתאם לנספח מס' 1.

(ט) לא תותר בניה של קומת עמודים מפולשת או בניה של תוספת על עמודים.

(י) תותר בניה של מדרגות חיצוניות לקומה הראשונה והקומה השניה מעבר לקו הבנין המסומן בתשריט והמדרגות יהיו צמודות לקיר הבנין או לגדר המפרידה בין שתי חצרות.

במקרה שהקומה השניה היא הרחבת הדיירה הקיימת בקומה הראשונה המדרגות תהיינה פנימיות.

(יא) כל בקשה להיתר תכלול בין היתר צילומים של הבנין הקיים והבנינים הסמוכים באותו רחוב משתי החזיתות.

(יב) מקום שתותר תוספת בניה יכלול הדבר גם בניה של גדר אבן ושער בגבול החלקה בחזית החצר בהתאם לאופי הגדרות המסומנות בנספח מס' 1. ובמקרים סקיימות גדרות מטיח או חורים אחרים יש להרסן ולבנותן באבן בפרטים לפי המסומן בנספח מס' 1 השער יבנה מברזל בהתאם לאופי השערים בנספח מס' 1.

(יג) לא תותר עקירה או פגיעה כלשהיא בעצים הקיימים בגבולות תכנית זו ללא אישור המחלקה לטיפול פני העיר.

(יד) לא תותר הקמת מרפסות זיזיות בתחום התכנית.

(טו) לא תותר סגירה של מרפסת בחזית דרומית של בנין.

בחזית הצפונית של בנין תותר סגירה של מרפסת בהתאם לחזיתות בנספח מס' 2. סגירת המרפסות תעשה ע"י מסגרות ברזל או אלומיניום אנודייז, או עץ עם זכוכית, ותקרה קלה מרעפים במטרה ליצור חממות בהתאם לאופי הקיים בשכונה.

(טז) השמוש באסבסט, פלסטיק ופחים אסור בכל תחומי התכנית. השימוש בזכוכית ובאלומיניום אנודייז יותר רק בחלקי בנין כגון מרפסות.

(יז) לא יותר שמוש באסמלט בפיתוח החצרות.

(יח) תותר חניה מגוננת ולא מקורה בחצרות הבתים.

10. הוראות כלליות לגבי פרטי אבן וגדרות:
- (א) קירות חיצוניים יבנו באבן בסתות תלטיש או טובזה, מוטבה או חמי. אסורה בניה באבן מנוסרת חלקה ללא סיתות או אבן פראית או אבן גננית.
- (ב) פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (ג) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומסקוף (קלבות ארקות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- (ד) משקופי הפתחים יהיו באבן מסקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (ה) רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.
- (ו) הגדר תבנה מאבן מרובעת ומסותתת עם שער ברזל בהתאם לסגנון הגדרות בנספח מס' 1.
- (ז) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
11. שטח פתוח ציבורי:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
12. שטח למוסד:
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) השימוש בשטח זה הוא לבית כנסת הקיים בלבד וכפוף להוראות סעיף 15 להלן.
13. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:
- השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור בתשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.
14. בנין לשימור:
- הבנינים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב הם בנינים לשימור ולא תותר הריסתם או פגיעה בהם.
15. חזיתות לשימור:
- החזיתות של הבנינים המסומנות בתשריט בקו שחור מקוטע הן חזיתות לשימור ולא תורשה הריסתן בכל מקרה.
16. בנינים וגדרות להריסה:
- הגדרות והבנינים המותחמים בקו הצהוב ע"ג התשריט מיועדים להריסה זיהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה. כל הגדרות שנבנו בתחומי הדרכים מיועדות להריסה.
17. דרכים:
- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
18. הפקעה:
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנית והבניה תשכ"ה-1965, וזועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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

ורדיו:

(א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

20. קולטי שמש
על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. היטל השבחה:

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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

22. ת ש ת י ת:

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

היוזם: עיריית ירושלים
המתכנן: המחלקה לתכנון עיר
תאריך: מאי 1990.

מנהל העירייה והמנהל הכללי של תכנון ירושלים
תפקיד המנהל הכללי של תכנון - 1965

8510

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1989 ל... לאשר את התוכנית.

סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 3510
החליטה בשיבתה מיום 23.7.89
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בד"ח

מנהל העיר
אשר ראש

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]