

(הערה: מסמכי התכנית כוללים
דפים של תקנות
וגליון אחד של חשבוני)

A-4013

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון מס: 2138

שנוי מס. 44. שנת 1975 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו על מסמכיה תקרא "תכנית 2138 שנוי 44/75" לתכנית המתאר המקומית לירושלים, ולהלן: התכנית.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת דפי הוראות וגליון אחד של חשבוני (להלן: החשבוני) המהווים יחדיו, באורח בלתי נפרד את התכנית.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשבוני מהווה את גבול שטח התכנית.
4. שטח התכנית: כ-52 דונם.
5. מקום התכנית: מקום התכנית הוא בירושלים, בשכונת סערי חסד; שטחה הישיר נמצא מדרום לרח' ישראל, ממערב לרח' אוסישקין, מצפון לרח' חותם הסופר, וממזרח לרח' דיסקין; שטחה כולל את החלקות הבאות:

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 גבולות שטח התכנית כמסומן בחשבוני.
6. מטרת התכנית: שנוי תכנית מתאר לירושלים ע"י:
 - א. קביעת הנאים בקשר לשמירת בניינים קיימים ובקשר לבניה נוספת בכל שטח התכנית.
 - ב. שנוי יעוד מרבית שטח התכנית מאזור מגורים מספר 4 לאזור מגורים מספר 3 מיוחד.
 - ג. שנוי יעוד חלק משטח התכנית מאזור מגורים מספר 4 לאזור מגורים מספר 4 מיוחד.
 - ד. הגדרת תחום ההרחבה המוצעת לגבי רח' אוסישקין.
7. אזור מגורים מספר 3 מיוחד: יעודו של השטח המסומן בחשבוני בפסים שחורים אלכסוניים על רקע צהוב הוא אזור מגורים מספר 3 מיוחד ותחולנה בטח זה הוראותיה של תכנית המתאר המקומית לירושלים, פרט לזכויות הבניה, לגובה הבניה, לקווי הבנין ולהנחיות מיוחדות אשר יהיו כדלהלן:

7(א): מספר הקומות וגובהן: מספר הקומות המקסימלי בכל בית לא יעלה מעבר לשתי קומות, אולם, בבתיים בהם קיימים מרחפים, לא יכלול המרתף במנין הקומות; גובה הפנימי (נטו) המקסימלי של קומת מגורים חדשה לא יעלה על 3.5 מטרים .

7(ב): זכויות הבניה: זכויות הבניה בכל חלקה תהיינה פועל יוצא של כל התנאים והמגבלות האמורים בתכנית בקשר לבנוי, ובעיקר, פועל יוצא של מספר הקומות וגובהן לפי 7(א) לעיל, במגבלת תחום הבניה המקורי (כפי שנבנה בזמנו ומלכתחילה במגרש ללא כל תוספת שמעבר לתחום הבנין המקורי) . בכל מקרה של אי וודאות לגבי העובדות הנוגעות לתחום הבנין המקורי (כפי שנבנה בזמנו ומלכתחילה במגרש) - תהיינה זכויות הבניה פועל יוצא של בניה בהתאמה לבנינים המקוריים הסמוכים והגובלים על פי כל התנאים והמגבלות האמורים בתכנית בקשר לבנוי ובקשר למספר הקומות וגובהן .

7(ג): קווי בנין ומרווחים: קווי הבנין והמרווחים של כל תוספת בניה יהיו בהתאמה מלאה לאלה של הבנינים המקוריים, כפי שנבנו והיו קיימים מלכתחילה, ללא כל תוספת שמעבר לכך .

7(ד): היחרי בניה: לא ינחנו שוט היחרי בניה אלא אם כן מולאו כל התנאים המוקדמים הנובעים מהרשימה המפורטת בסעיף 7(ה) לתכנית. על הועדה המקומית לודא את ביצוע השינויים הנדרשים לגבי כל פרט ופרט מאלה האמורים ברשימה שבסעיף 7(ה) לתכנית, כתנאי עיקרי לבצוע כל בניה שהיא. לשם כך תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש מראש, לפני מתן היחרי בניה, בצוע כל שנוי או מתן כל התחייבות שיראו לה כנחוצים, וכן, לפצל, את התרת הבניה לשלבים .

7(ה): הנחיות בקשר לבניה: ההנחיות בקשר לבניה המחייבות לגבי ביצוע כל בניה שהיא, יהיו כדלקמן :

7(ה)1: מבנים להריסה והחזרת מצב לקדמותו:

כל התוספות שלא מהוות חלק מקורי של הבנינים המקוריים כפי שנבנו מלכתחילה, בין אם תוספות אלה נבנו ברשיון ובין אם הן נבנו ללא רשיון, פעונות הריסה כתנאי מוקדם ובלעדי למתן היחרי לבניה נוספת כלשהיא. על הועדה המקומית לוודא החזרת המצב לקדמותו ושחזור הבנין המקורי על כל פרטיו החיצוניים כתנאי עיקרי לבניה נוספת כל שהיא .

7(ה)2: איסור הריסה:

בשטח התכנית אסורה הריסת בנינים קיימים לצורך הקמת בנינים חדשים ובהתאם לכך לא תוכרנה זכויות בניה הנובעות מהריסת בנינים קיימים לצורך הקמת בנינים חדשים .

7(ה)3: תומר הבניה:

קירות החוץ של בניה נוספת כל שהיא יהיו מאבן טבעית בגוון ובסוג ובעיבוד הזהים לאלה של אבן הבנין המקורי. פרטי קיר האבן של התוספת מבחינת הצורה החיצונית (סיתוח, גודל, תפרים וכו') יחאימו בכל לפרטי קירות האבן המקוריים, ללא כל תחליפים .

7(ה)4: חזית מיוחדת:

החזית האחורית של הבתים הטוריים, המסומנת בתורים בקווי רצוף בצבע כחום, תהווה חזית מיוחדת בכך שתשמר צורתה האחידה והמשותפת לגבי כל הבתים מבחינת כל פרט ופרט, הכל בהתאמה לבנוי המקורי ללא כל תוספות או שינויים .

7(ה)5: גגות הבתים :

כל הגגות יהיו גגות דו-שיפועיים מרעפי חימר אדומים, בגוון ובסוג הרעפים המקוריים של השכונה. שיפור שיפוע הגג וגובה החלל הפנימי מתחת לגג הרעפים יהיו זהים לאלה של הגג המקורי כפי שנבנה מלכתחילה. לא חותר בנית גגות שטוחים או אחרים כל מהם ולא יותר סוס שינוי - ראה סעיף 7(ה) 8 להלן. חאסר פגיעה כל שהיא בשלמות גג הרעפים, וכך חאסר הקמת מחקן כל שהוא על גג הרעפים.

7(ה)6: גמלונים גלויים:

באם נבנית קומה נוספת האמורה להיות בעתיד בעלת קיר משותף עם השכן ובינתיים נשאר גמלונה גלוי (עד לבנית התוספת הצמודה) - יבנה קיר הגמלון בגמר אבן כאמור בסעיף 7(ה) 3 לעיל. לא יתקבל כל פתרון ביניים של קיר גמלון גלוי מחומר אחד מאשר אבן סבעית כנ"ל ולו אף באופן זמני.

7(ה)7: מרפסות:

חותר בנית מרפסות באם אינן חורגות יותר ממטר אחד ברוטו מקיר החזית הקדמית של הבית המקורי. בחזית האחורית (המסומנת בחשריט בקו רצוף בצבע כחום) לא חותר הקמת מרפסות כל שהן (ראה סעיף 7(ה) 4 לעיל).

7(ה)8: חלל גגות הרעפים:

החלל הפנימי של הגגות מחתך לרעפים (בגובה פנימי שהוא פועל יוצא של האמור בסעיף 7(ה) 5 לעיל) יטמט כ"אינסר-סול" לאחסנה בלבד, כולל מחקנים כדודי מים. לא חותר הגבהה כל שהיא של גג הרעפים, ולא חותר הקמת חלונות כל שהם בגג הרעפים. הגישה לחלל הנ"ל שמתחת לגג הרעפים חהיה בעזרת סולם פנימי בלבד דרך פתח בחקרה. מודגש כי לא חותר כל גיטה אחרת לחלל האמור ואסורה הקמת מדרגות כל שהן, חיצוניות או פנימיות, לחלל זה. באשר לטיפוע גג הרעפים ולגובה החלל הפנימי ראה סעיף 7(ה) 5 לעיל.

7(ה)9: מדרגות חיצוניות:

מדרגות חיצוניות לקומה שמעל קומת הקרקע המקורית-ילוו ממעקה המהווה סיוס של קיר אבן שלם מאבן סבעית בגמר טלטיס, או ילוו במעקה סורגים מברזל, הכל כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית בהתאם לכל מקרה ומקרה. לא חותר בנית מעקות מכל חומר בניה אחר.

7(ה)10: גמר סולי הפתחים - חלונות, דלתות, וכו':

גמר סולי החלונות והדלתות של כל בניה נוספת יהיה זהה בכל החזיתות לזה של החלונות והדלתות של הבנין המקורי. הנחיה זו מתיחסת לכל פרטי העיצוב של סולי החלונות והדלתות כגון קמרונות, קשתות, כרכובים בולטיס (עם או בלי דוגמה מיוחדת) וכו', הכל בכפוף להוראה בדבר חומר הבניה בסעיף 7(ה) 3 לעיל.

7(ה)11: סורגי חלונות, פתחים ומרפסות:

כל סורגי החלונות הפתחים והמרפסות יהיו יהיו בעיצובם לסורגים של הבנין המקורי.

7(ה)12: מעקה המרפסות:

ההגבהה עליה יושב סורג הברזל הנ"ל יהיה מאבן סבעית בגוון אבן הבנין המקורי ובגמר טלטיס. לא חותר כל הגבהה מאבן מלאכותית, מאבן נסורה, מטיס, מבלוקים, מבטון או מכל חומר בניה אחר. הגובה הכולל של המעקה יהיה 100 ס"מ מעל רצפת המרפסת, ומזה 30 ס"מ יהיה גובה הגבהת האבן 70 ס"מ יהיה גובה הסורג.

7(ה)13: גדרות חצרות הבתים:

הגדר של חצרות הבתים, של הגדר המסותפת לחלקות ושל הגדר הפונה לכביש, חבנה מאבן סבעית בגמר טלטיס מטני צידי הגדר עם אבן ראש ("קופינג") מאבן סבעית. הועדה המקומית תקבע בהיתרי הבניה את גובה הגדר בהתאמה ובהמסכיות מחצר לחצר.

7(ה)14: מסמכי לוואי לבקשה להיתר בניה :

הועדה המקומית לא תטפל בבקשה להיתר בניה כל עוד לא צורפו אליה, להנחת דעתה, כל המסמכים המעידים על קיום הוראות התקנות דלעיל; כגון: תכניות הבנין המקורי כפי שהוקם מלכתחילה, נחונים בקטר לתוספות קיימות, פרטי חזיתות, חתכים, תצלומים והוכחות על ביצוע הריסת כל התוספות הקודמות החורגות מהבנין המקורי, פרטי בנין בקנה מידה מספיק, חזיתות וחתכים מתמכים הכוללים את הבתים המקוריים הצמודים, מסמכים המבטיחים החזרת המצב לקדמותו כאמור בסעיף 7(ד) לעיל בנוגע לכל הפרטים הדרושים .

8. שטח מוסד: השטחים המחוארים בתשריט בצבע כחום מותחם בקו חום מהווים שטחים של מוסדות קיימים. שינויים במבנים הקיימים בשטחים אלה על ידי בניה או על ידי הריסה חייבים להעשות בהתאמה לבנוי המקורי של השכונה, הכל על פי תכניות מפורטות הסעוונות הפקדה ואישור בנפרד, ובהתאם להיתר בניה שיוצא וי-המך על תכניות מפורטות אלה .

9. מעבר ציבורי להולכי רגל: השטחים הצבועים בירוק עט קוים אלכסוניים בצבע שחור מהווים צירי הולכי רגל ציבוריים אשר יפותחו בצורה הולמת על ידי נטיעות וגנים. ריהוט חוץ, חאורה, ריצוף וכו' .

10. אזור מגורים מספר 4 מיוחד: יעודו של השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים שחורים על רקע צהוב והמותחם בקו חום כהה, הוא אזור מגורים מספר 4 מיוחד ותחולנה בשטח זה הוראותיה של תכנית המתאר המקומית לירושלים פרט לדברים הבאים:
א. באזור זה אסור לאחד חלקות ואסור לבצע חלוקה מחדש .
ב. באזור זה אסורה הריסת בנינים ובניה מחדש .
ג. באזור זה יהיו מרווחי הבניה לגבי כל בניה נוספת כדלקמן: מרווחי הבניה הצדדיים יהיו לפי הבנינים הקיימים, ואילו קו הבנין כלפי רח' פרוש יהיה ללא מרווח (אפס) .
ד. באזור זה לא ניתן יהיה למצות את אחוני הבניה המקסימליים המותרים על פי תכנית המתאר המקומית לירושלים על ידי תוספות בניה מעבר לקיים אלא אם כן, תוכח הועדה המקומית כי ניתן להשלים בניה בחלקו של המגרש הנמצא מן העבר המערבי של גבול הדרך בעתיד (בין הקו השחור המרוסק המסומן בתשריט לבין רח' פרוש), ללא כל סטיה ממרווחי בניה, מקווי בנין, ממספר הקומות ומגובה הבנין - האמורים בחקנית - הכל במסגרת פתרון צורני המניח את דעתה. בעידה שאחת מהמגבלות הנ"ל מונעת מיצוי אחוזי הבניה המקסימליים המותרים, יופחתו אחוזי הבניה ככל הדרוש למניעת סטיה או למניעת פתרון של בנין שאיננו מניח את דעתה של הועדה המקומית .

11. דרכים: תואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט .

12. חניה: בעלי החלקות לא יחויבו להסדיר מקום חניה בתחום החלקה שבבעלותם לצורך קבלת היתר בניה על פי התכנית .

היוזם: אגף התכנון-עיריח ירושלים
בעלי הקרקע: שונים
המתכנן: דוד קרויאנקר-אדריכל
חאריך: 26.6.1975

תחמוזה הועדות:

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1925

 תכנון מקומי
 2138
 הועדה המחוזית בתש"ח ה...
 א"מ 25.9.55
 החלטות, מסמכים
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים מדון תשלום
 חוק הרכיב והרשית תשכ"ה-1963
 אשור תשלום
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 25.11.55
 לצורך תשלום זה סכומה 2138
 כרוזתיל הכנון