



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4255

שנוי מס' 8/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 865

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4255 שינוי מס' 8/91 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 865. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בניי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של פרטי בניי טפוסיים הערוך בק.מ. 1:20 וק.מ. 1:50 (להלן: נספח מס' 2)

(ג) גליון אחד של תכנית חניה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח תכנית: כ- 7.2 דונם

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מאה שערים, המתחם הידוע בשם "בתי ויטנברג" צפונה לרחוב חיי אדם. גוש 30064 חלקות 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 123, 126, 141 וחלקי חלקות 66, 75, 98, 114, 125, 143 שטח ביו קואורדינטות אורך 171025 - 170875 ובין קואורדינטות רוחב 132775 - 132625. הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 ומשטח לדרד לאזור מגורים מיוחד ולשטח למוסד.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה וקביעת שטחי בניה מירכיים בכל מגרש.
(ג) קביעת בינוי ופתוח להקמת בנינים חדשים ולתוספות בניה על בנינים קיימים.
(ד) קביעת קווי בנין חדשים.
(ה) קביעת הוראות בגין בנינים לשימור ותוספת בניה עליהם.
(ו) קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה ועגים לעקירה.
(ז) קביעת שטחים עם זיקת הנאה לצבור.
(ח) הרחבת דרכים. כטול דרכים מאושרות וקביעת דרכים משולבות.
(ט) אחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלו: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 4255 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף (7) 63 לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור מכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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.

10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפטים אלכסוניים בצבע צהוב ובצבע חום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) הבניינים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב הם בניינים לשימור אשר הריסתם ופגיעה באופיים המקורי אסורה. תותר תוספת בניה על הבניינים לשימור בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) תוספת הבניה בבנינים לשימור תבוצע באותם אלמנטים ופרטי בנין של הבנין הקיים ובהתאם להוראות נספח מס' 2.

(ד) בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום תותר בנית בנינים חדשים בהתאם לנספח מס' 1 כן שישמר אופי הסביבה בהתאם לפרטי הבנין המפורטים בנספח מס' 2.

(ה) בבנין שבמגרש חדש מס' 26 יוקצה שטח לגן ילדים בו שתי כחות בקומת הקרקע בהתאם לנספח מס' 1.

(ו) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

שטחי בניה במ"ר			שטח מגרש חדש במ"ר	מספר מגרש חדש
סה"כ	חדש	קיים		
1561.00	1223.0	338.00	761	23
1410.00	1049.0	361.0	951	24
960.00	960.00	-	459	25
1344.00	1344.00	-	1344	26
840.00	450.00	390.00	378	27
1158.00	1158.00	-	643	28
7273.00	6184.00	1089.00	4,536	סה"כ

ניתן יהיה באשור הועדה המקומית לקזז שטחי בניה בין מגרשים בתחום התכנית ובלבד שלא תהיה חריגה בסה"כ שטחי הבניה ולא תהיה חריגה ממספר הקומות, מגובה הבניה ומנפחי הבניה המתוארים בנספח הבינוי.

(ז) תותר בנית מרפסות זיזיות לסוכה שתחרוגנה מקוי הבנין המסומנים בתשריט בתנאי שרוחב מרפסת סוכה מעבר לקוי הבנין לכוון החצרות לא יעלה על 1.60 מ' ולכוון הדרכים לא יעלה על 1.20 מ'. גובהה של מרפסת סוכה מעל מפלס הדרכים לא יפחת מ-5.0 מ'.

(ח) צורת העמדת הבנינים המוצגת בנספח מס' 1 הינה מנחה בלבד. מיקום הפתחים והמרפסות המוצגים בנספח מס' 1 אינו מחייב ומיקומם יקבע בעת התרת הבניה. הועדה המקומית תהא רשאית לעת מתן היתר בניה להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבנין ומגבלת גובה הבניה וממגבלת קוי הבנין. אופי הגגות, עיצוב המרפסות הזיזיות סוג ואופן סגירתן, אופי החלונות ופרטי הבנין המוצגים בנספח מס' 2 מחייבים.

(ט) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ותשמר בהם זכות מעבר לצבור הרחב כסמטא פתוחה או כמעבר מקורה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

(י) העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.

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

- (א) בשטח זה יוקם מקלט דו תכליתי שימש גם כבית כנסת, או לחילופין יוקם בית כנסת בלבד, בכפוף לקבלת אישור ממפקדת הג"א.
- (ב) סה"כ שטחי הבניה בשטח זה הם 150.0 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין.
- (ג) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה הוא בצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- (ה) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים-שילוט-התש"מ 1980.

12. שלבי ביצוע ותנאים

למתן היתר בניה:

- (א) לא ינתן היתר בניה במגרש בניה שעל פי התכנית אלא לאחר הריסת כל המבנים והגדרות המיועדים בתכנית להריסה באותו מגרש.
- בנוסף לאמור לעיל במגרשים חדשים מס' 25, 26 ו-28 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הריסת כל המבנים והגדרות שבתחום הרחבת הדרך שמצפון וממערב.
- (ב) חלק בלתי נפרד מכל היתר בניה הוא שיפוז וניקוי חזיתות הבנינים הקיימים בתחום אותו מגרש תוך החזרתם לאופיים המקורי, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- (ג) תנאי למתן היתר בניה במגרשים חדשים מס' 25 26 ו-28 הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך המשולבת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לאשור אגף הדרכים וביצוע בפועל קטעי דרך המשיקים בהתאמה לכל מגרש בפקוח אגף הדרכים.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים הוא הגשת תכנית פיתוח החצר הפנימית וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. פיתוח החצר הפנימית שבתחום אותו מגרש יבוצע כחלק מפעולות הבניה ולא ינתן טופס 4 כל עוד לא הושלם בצוע הפיתוח כאמור.
- (ה) בקשה להיתר בניה תכלול צלומים של הבנינים הקיימים באותו מגרש. היתר הבניה יכלול את פרטי הבנין הטפוסיים.
- (ו) בקשות להיתר בניה יוגשו על ידי אדריכל רשום.
- (ז) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר תעוד הבנין בתאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.
- (ח) אחזקת השטח:
- תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון שבילים משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ גדרות וכו', והדבר יותנה בכל היתר בניה בשטחי התכנית. מגישי התכנית הם האחראים לביצוע האחזקה, כאמור.

- 13 הוראות בניה באבן: (א) כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכל עמוד
וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו אבן
טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה
תלקה (ללא סיתות) אסורה.
- (ב) פרטי הבנינים יהיו בהתאם לנספח מס' 2.
- (ג) הבניה תהיה באבן מסוג הבנין הקיים באם לא
קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג אבן
הבנינים הסמוכים.
- דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת
היתר בניה.
- (ד) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה
והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- (ה) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות
ארכות).
- (ו) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת
במספר אבנים.
- (ז) עומק האבן בפתחי במזוזה ובמשקוף או בקשת
יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (ח) הגדרות תבנינה מאבן ומ-5 נדבכי אבן לפחות
עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות
המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).
- (ט) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות
תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות
זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- (י) לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכונת אחידה
במתכת וזכוכית בלבד.
- (יא) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון
האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה
הכיחול בגוון הקיים.
- (יב) הגגות יהיו גגות רעפים מרעפי חימר.

14. חניה: (א) השטח המסומו בתשריט בקווים שתי וערב על רקע אזור המגורים המיוחד הוא שטח של חניה.
- (ב) מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיו על פי המצוין בנספח מס' 3.
- (ג) החניה בחלקה תהיה בתחום הדרך המשולבת בהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ה) לא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות הדיור. כל החניה תהיה משותפת לדיירי כל המתחם.
- (ו) ראה סעיף 12 (ג) לעיל.

15. בנין וגדר להריסה: הגדרות והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני תחילת בניה בכל מגרש ומגרש או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שביניהם.
- ראה סעיף 12 (א) לעיל.

16. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בצשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת הדרך
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק הן דרכים משולבות להולכי רגל ולכלי רכב. הדרכים המשולבות תרוצפנה באבן משתלבת ופתוחן יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) ראה סעיף 12 (א) (ג) לעיל.

17. הפקעה: 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.

18. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון 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 רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) החלוקה תהיה בתחומי התכנית המותחמים בקו כחול מקוטע.

20. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת טרנספורמציה עלית 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.

21. אנטנות טלויזיה בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת
ורדיו: ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש
על הגג בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

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

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל
ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או
שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות

קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרד, ו/או
עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל
העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות
התשתית) המצויים בתוך תחומי 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 לדרד 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 היתר להקמת בנין בשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

הקדש לצרכי צדקה של משה ויטנברג
בו משה ויטנברג

משרד הפנים
הקדש לצרכי צדקה של
משה ויטנברג

משה ויטנברג

חתימת המתכנן:

מ. פוליאקין - אדריכל

מ. פוליאקין
נ. מלצר

נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים

מלצר, איגרא
אדריכלים

תאריך: 8.12.91

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

4255

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ביום 29.4.91

יו"ר הועדה המחוזית

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

הפקדת תכנית מס. 4255

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.4.91

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

הכניס מס' 4255

במלגה כישיבתה מיום 29.4.91

להחליק על אשור התכנית הנזיל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר
יושב ראש

6.12.91