



מרכז תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4656

שינוי מס' 19/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 2076, 3881
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4656. שינוי מס' 19/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 2076 ו-3881 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-3 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית בינוי וקוי בנין, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) גליון אחד של עקרונות תכנון ועיצוב מנחים, הערוך בק.מ. 1:200, 1:100 (להלן: נספח מנחה מס' 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-19.581 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת קרית היובל שטח בין הרחובות סירני, צ'ילה, פלורנטיין וניסן.
 גוש: 30414 חלקות 23-50, 194-191, 90, 92.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א', בהתאם לנספחי הבנוי.
 - (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספחי הבנוי.
 - (ד) התרת שימוש בקומת מסד למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לתנאים הטופוגרפיים ובהתאם למפורט בנספחי הבנוי.
 - (ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
 - (ו) הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לשלוש קומות.
 - (ז) קביעת עקרונות בנוי, פיתוח ועיצוב.
 - (ח) קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור.
 - (ט) קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה.
 - (י) קביעת הוראות בגין בנינים מדרגות וגדרות להריסה.
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' 2076, 3881 וההוראות שבתכנית מס' 4656 זו.
8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בנכול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שנכתב, הן בתשריט והן בנספחי הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרה בתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט כצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א' בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום לקומת הקרקע ובקו נקודתיים בטוש אדום לקומה א'.

(ב) יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, הכל בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום.

(ג) יותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספח מס' 2 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

ראה סעיף (ט) להלן.

(ד) יותר הקמת שני בניינים מגורים חדשים בשטח חלקה 40 בגוש 30144, בהתאם לנספחים מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1.

(ה) מס' קומות מירבי:

מס' הקומות המירבי יהא שתיים עד שלוש קומות, הכל כמפורט בנספח מס' 2.

(ו) שטחי בניה המירביים:

שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קוי הבנין המירביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית מס' 4656 זו, והם כוללים כל שטח מקורה לרבות תדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות מרחבים מוגנים וכדומה.

(ז) מס' יחידות דיור מירבי:

מס' יחידות הדיור המירבי בכל חלקה יהא 4 יחידות דיור.

לא תותר כל תוספת יחידת דיור מעבר לכך.

למרות האמור לעיל תותרנה בחלקה 40 בגוש 30144 9 יחידות דיור, קרי 4 יחידות דיור בבנין אחד ו-5 יחידות דיור בבנין שני.

(ח) גובה בניה מירבי:

1. גובה קומת הקרקע התחתונה, קומת הקרקע וקומה א' לא יעלה על 3.00 מ' כל אחת.

2. גובה קומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג.

3. בחלקה מס' 40 מפלסי הקומות יהיו בהתאם לנספח מס' 2 עם אפשרות סטיה של 0.50 מ'.

(ט) גגות: (ראה נספח מס' 3)

1. שיפוע גג הרעפים יהא עד 30 מעלות מקו האופק.

2. גג הרעפים יהא דו שיפועי בכיוונים צפון ודרום.

3. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה.

4. יותר פתיחת פתחים בקומת גג הרעפים בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.

5. הרעפים יהיו מסוג רעפי חרס אדומים.

(י) קומת גג הרעפים: (ראה נספח מס' 3)

למרות האמור בסעיף (ג) לעיל תותר הקמת קומת גג הרעפים שלא בהתאם לקוי הבנין המצויינים בנספח מס' 1,

2 ככפוף לתנאים הנאים:

1. ישמר מרחק של 3.00 מ' לפחות בין קוי הבנין המירביים לקומה א' ובין קוי הבנין לקומת גג הרעפים בחזית הדרומית של הבנין.
 2. שטח קומת גג הרעפים לא יעלה על 35 מ"ר לכל אחת משתי יחידות הדיור שבקומה א' (שטח קומת גג הרעפים יכלול את השטח שגובהו 1.80 מ' ומעלה). למרות האמור לעיל שטח קומת גג הרעפים לכל אחת משתי יחידות הדיור שבקומה א' (שטח קומת גג הרעפים יכלול את השטח שגובהו 1.80 מ' ומעלה). למרות האמור לעיל שטח קומת גג הרעפים לכל אחת מהדירות שבקומה א' בכל בנין לא יעלה על 43.50 מ"ר בחלקה מס' 40 ו-56 מ"ר בחלקה מס' 45.
 3. הסטת קומת גג הרעפים כאמור תהא בכיוון כללי צפון-דרום בהשוואה למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
 4. מיקומה של קומת גג הרעפים ואופיה הארכיטקטוני יתואמו עם מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.
- (יא) כניסות לדירות שבקומה א' ע"י מדרגות חיצוניות: (ראה נספח מס' 3).
1. מדרגות חיצוניות לא מקולות וצמודות לבנין לא תיכללנה בגבולות קווי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן.
 2. רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה משולב אבן וברזל בצד אחד לא יעלה על 1.25 כרוטו.
 3. מעקה המדרגות יצופה באבן טבעית מרובעת ומוסתתת בגמלון בגובה של כ-50 ס"מ ומעליה יבנה מעקה מברזל.
 4. לא תותר בנית מדרגות חיצוניות בחזיתות הבנין הפונות לרחוב.
- (יב) כניסות לדירות שבקומה א' ע"י גשרונים בבנינים בהם מפלס קומות הקרקע נמוך ב-1.5 מ' לפחות ממפלס מעברים ציבוריים ומדרכות: (ראה נספח מס' 3).
1. גשרוני כניסה לא מקורים לא יכללו בגבולות קווי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן.
 2. רוחב גשרוני כניסה עם מעקה משולב אבן וברזל בשני צדדיהם לא יעלה על 1.50 מ' כרוטו.
 3. אורך הגשרונים יהיה כמרחק שבין גבול החלקה הקדמי או האחורי לקווי הבנין הקדמיים או האחוריים.
 4. גשרוני הכניסה יצופו באבן טבעית מרובעת ומוסתתת בגמלון בגובה של כ-50 ס"מ ומעליה יבנה מעקה מברזל.
- (יג) מרפסות או קומות זיזיות:
לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית.
- (יד) חניה מקורה:
תותר חניה מקורה בהתאם לתכניות המתאר המקומית לירושלים.
- (טו) מתקן כביסה:
מתקני כביסה יוסתרו ע"י מיסתור כביסה, בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.
1. כדירות שבקומת הקרקע מתקן הכביסה יותקן ויוסתר על גג קומת קרקע תחתונה או במסגרת פיתוח החלקה באזורים מוסתרים מעין.
 2. כדירות שבקומה א' מתקן הכביסה יותקן ויוסתר על גג הקומה.
 3. מיסתורי הכביסה יבנו בהתאמה לארכיטקטורת הבנין על ידי קירות בציפוי אבן או מחומרים קלים (אלומיניום, עץ).
 4. אין להציב מתקני כביסה על קירות הבנינים.
 5. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- (טז) הוראות בניה:
1. הכניה תהא באבן טבעית מרובעת ומוסתתת.

2. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 3. קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נכנים בעת ובעונה אחת עם התוספת הגובלת, יצופו באבן טיבעית מרובעת ומוסתתת כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 4. מבנים שאינם מאבן ושאינם מיועדים להריסה יצופו באבן טיבעית מרובעת ומוסתתת כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 5. סיתות האבן יהא אחיד בכל הבנין ובכל הקומות.
- (יז) תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע:

1. לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה והמיועדות להריסה ו/או שאינן תואמות להוראות תכנית זו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל חלקה הוא הריסת המבנים המדרגות והגדרות המסומנים להריסה בתשריט ובנספח מס' 1 הקיימים בשטח המעברים הציבוריים להולכי רגל ובשטחים עם זיקת הנאה לציבור הגובלים עם שטח החלקה נשוא הבקשה להיתר והנמצאים בחלק מהחלקה המוחזק על ידי מבקש ההיתר ואשר הם בבעלותו או בחזקתו או ברשותו או בשימושו של מבקש ההיתר ובתנאי שבמקרים שבהם המדרגות או הכניסה משמשות דירות אחרות יציג מבקש ההיתר פתרון כניסה לדיירים הנפגעים. ההריסה כאמור, תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצלומי הבנין הקיים ובהתאם לכך ייקבע סוג האבן וסיתותה.
4. תנאי למתן היתר בניה בחלקה מס' 40 בגוש 30144 הוא הריסת הבנין, הגדרות והמדרגות הקיימים בה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. להבטחת האמור בסעיפים קטנים 1 ו-2 יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה.
7. תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה בקומת קרקע תחתונה, בקומת קרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת קרקע תחתונה בלבד או קומת קרקע תחתונה וקומת קרקע בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
8. תותר הוצאת ההיתר לתוספת קומת גג רעפים ובתנאי שהבניה תבוצע בהינף אחד (הרחבת שתי הדירות בקומה א' גם יחד) או לחילופין בתנאי שהבניה תבוצע בשני שלבים (הרחבת כל דירה בקומה א' בנפרד) ראה סעיף (י) 4 לעיל.
9. ראה סעיף 19 להלן.

- (יח) שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור:
השטחים המסומנים בתשריט נקוים אלכסוניים ברקע הם שטחים פרטיים עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש.
- (יט) בשטח חלקות מס' 27, 194, 42, 191, 193, 43, 192, תותר בניה ללא צורך באיחוד החלקות.

11. חנייה פרטית:
- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.
 - (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנינים שיוקמו בשטח.
 - (ג) החנייה תהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1. במידה ולא ימצא פתרון חנייה בתוך החלקות או שהדבר יפגע בשימוש

הגינות, הוועדה המקומית רשאית לבטל את מקומות התניה בתוך החלקות.

12. בנין מדרגות וגדר להריסה:
הבנינים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתרבכפוף לסעיפים 10 (יז) 1, 2 לעיל.

13. דרכים:
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הן שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

14. הפקעה:
(א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. תחנת טרנפורמציה:
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

17. קולטי שמש על הגג:
(א) תותר הצבת קולטים ודודי שמש על גג קומה א' בצורה מרוכזת בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.
(ב) דודי שמש יוסתרו באלמנטים ארכיטקטוניים בהתאמה לארכיטקטורת הבנין.
(ג) דיירי קומה א' רשאים להציב את הקולטים על גג הרעפים במקביל לשיפוע הגג ובתנאי שהדודים יוצבו בתוך חלל גג הרעפים.
(ד) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו בין ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוכ, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת 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 לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו כיוכ, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

20. גבית הוצאות
תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי הדירות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספות לשטח הכללי של תוספות הבניה בתכנית.
התשלום כאמור יבוצע כתנאי למתן היתר בניה או נעת העברת הזכויות בנכס - כמועד המוקדם יותר.
התשלום יגבה עבור תוספת למגורים מרפסות ומבואות.

חתימת מגישי התכנית:

עיריית ירושלים

3/3

ננב דוו דר כל
מ ה 29765

חתימת המתכנן:

דוד ננב, אדריכל - רח' שלומציון המלכה 18, י-ם 94182
טלפון: 02-6232533

תאריך: 5.5.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכניה מס' 4656
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 8/97 ביום 12-3-97
 סמנכ"ל תכנון