

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4659
שינוי מס' 71/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 4659.
 שינוי מס' 71/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
 (להלן: התכנית).
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
 כ- 4.451 דונם.
5. **מקום התכנית:**
 ירושלים, שכונת קרית היובל דרומית לרח' יאנוש קורצ'אק ודרום מערבית לרח' ניסן.
 גוש: 30414 חלקות, 94, 101, 102, 117, 120, 130, 174.
 גוש: 30397, חלקה 64.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 ומדרך לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 לדרך.
 - (ג) קביעת הוראות בנוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח.
 - (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעת שטחי הבניה המירביים בכל חלקה.
 - (ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים, לתוספות הבניה.

- (ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מקומה אחת לשתי קומות.
 (ז) קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה.
 (ח) קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.

7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 4659 זו.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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.

9. **אזור מגורים מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר, לגבי אזור מגורים 6, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בשטחי החלקות שבתחום התכנית לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) מס' יחידות דיור מירבי:
 מס' יחידות הדיור המירבי בכל חלקה לא יעלה על 2 יחידות.
 לא תותר כל תוספת יחידת דיור מעבר לכך.

(ג) מס' קומות מירבי:
 מס' הקומות המירבי בכל בנין לא יעלה על שתי קומות.

(ד) גובה בניה מירבי:
 גובה כל אחת משתי הקומות כאמור לא יעלה על 3.00 מ'.

(ה) שטחי בניה מירביים:
 שטחי הבניה המירביים בכל חלקה שבתכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
300,00	40,00	260,00	שטחים מעל למפלס ± 0.00
40,00	40,00		שטחים מתחת למפלס ± 0.00
340,00	80,00	260,00	סה"כ

הערות:

- * שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- * בכל חלקה שבתכנית קיימות שתי יחידות דיור. שטחי הבניה המירביים בכל חלקה כאמור בטבלה לעיל מתחלקים שווה בשווה בין שתי יחידות הדיור הקיימות בבנין.

(ו) גגות:

1. גגות הבנינים יהיו גגות רעפים פרט לגגות שמשמשים מרפסת פתוחה במפלס ריצפת קומת מגורים.
2. שיפוע גג הרעפים יהא 23-30 מעלות מקו האופק.
3. גג הרעפים יהא דו שיפועי. שיפועי הגג יהיו בכיוונים צפון ודרום בחלקות מס' 64, 130, 101, 94, 102, ובכוונים דרום מערב וצפון מזרח בחלקות מס' 117, 120, 174.
4. תחילת גג הרעפים יהא עד 6.00 מטר מעל למפלס ± 0.00 ושיאו יהא עד 8.50 מטר מעל למפלס ± 0.00 .
5. הרעפים יהיו מסוג רעפי חרס אדומים.
6. שטח בחלל גג הרעפים שגובהו מעל 1.80 מטר יחשב במנין שטחי הבניה העיקריים.
7. אופיו הארכיטקטוני של גג הרעפים ושילוב גגות רעפים של שתי דירות סמוכות במקרה של בניה בשני שלבים (כל דירה בנפרד) יתואמו עם המחלקה לתכנון העיר בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.

- (ז) מרפסות או קומות זיזיות :
לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית.
- (ח) מתקן כביסה :
מתקני כביסה יוסתרו ע"י מיסתור כביסה.
מיסתורי הכביסה יבנו בהתאמה לארכיטקטורת הבנין על ידי קירות בציפוי אבן או מחומרים קלים (מתכת צבועה או עץ).
- (ט) הוראות בניה :
1. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומוסתתת.
 2. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 3. קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם התוספת הגובלת יצופו באבן טיבעית מרובעת ומוסתתת.
 4. מבנים שאינם מאבן ושאינם מיועדים להריסה יצופו באבן טיבעית מרובעת ומוסתתת.
 5. סיתות האבן יהא אחיד בכל הבנין ובכל הקומות.
 6. קירות הגמלון במקרה של בניה בהינף אחד (שתי דירות סמוכות יחד) או במקרה של בניה בשני שלבים (כל דירה בנפרד) יצופו באבן כאמור לעיל.
- (י) 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 והגדרות, המסומנים להריסה בתשריט הקיימים בשטח הדרך הגובל בשטח החלקה נשוא הבקשה להיתר והנמצאים בחלק מהחלקה המוחזק על ידי מבקש ההיתר ואשר הם בבעלותו או בחזקתו או ברשותו או בשימוש של מבקש ההיתר.
ההריסה כאמור, תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. להבטחת האמור בסעיפים קטנים 1 ו- 2 יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצלומי הבנין הקיים ובהתאם לכך ייקבע סוג האבן וסיתותה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה.
6. לא ינתן היתר בניה ראשון בתחום חלקות 102, 101, 94, בגוש 30414, אלא לאחר שיבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר כאמור ועל חשבונו איחוד וחלוקה מחדש של החלקות בתשריט עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשם בלשכת רישום המקרקעין. מודגש בזה שלא תנתן תוספת זכויות בניה בשל איחוד וחלוקה מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית זו.
7. תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה בקומת קרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת קרקע בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב.
8. תנאי למתן היתר בניה בכל אחת מחלקות מס' 174, 117, 120, 130 הוא תיאום עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים בדבר הסדרת דרך גישה אל הבנינים בכל חלקה כאמור.
10. **חנייה פרטית:** הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתיבננה בשטח.
11. **בנין וגדר להריסה:** הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, בכפוף לסעיפים 9(ו) 1, 2 לעיל.
12. **דרכים:** תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הן שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. דרך לביטול: השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום הינו דרך לביטול ויעודו החדש יהיה כפי המסומן בתשריט.

13. 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.
14. תחנת טרנפורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנפורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
15. אנטנות טלויזיה
ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
16. קולטי שמש על הגג: זודי שמש ימוקדו בתוך חלל גג הרעפים ואילו קולטי שמש יוצבו על גג הרעפים.
17. 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.
18. 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 קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע 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 וכל 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.

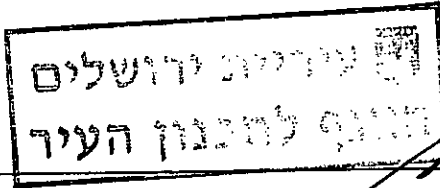
כאמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין
אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

19. 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 בעת העברת הזכויות
בנכס - במועד המוקדם יותר.
התשלום יגבה עבור תוספת למגורים מרפסות ומבואות.

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת בעלי הקרקע:

רח' יפו 216, ירושלים



עיריית ירושלים

חתימת יוזם התכנית:

כיכר ספרא 1, ירושלים

דוד נגב, אדריכל

חתימת המתכנן:

רח' שלומציון המלכה 18, ירושלים 94182

טלפון: 02-6232533

תאריך: 27.2.2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1654
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 201 ביום 20.2.01
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה