

18.4.94

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

## תכנית מס' 4565 א

שינוי מס' 93 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 ושינוי מס' 93 / לתכנית מס' 3766  
 (ושינוי תכנית מתאר מקומית)

## 1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית (מפורטת מס' 4565 א  
 שינוי מס' 93 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 ושינוי מס' 93 / לתכנית מס' 3766  
 ושינוי מס' 93 / לתכנית מס' 3701 שנוי מס' 93 /  
 לתכנית מס' 2555  
 שנוי מס' 93 / " " " 2042  
 שינוי מס' 93 / " " " 4064  
 שינוי מס' " " " 1953 א (כבישים בחלקות  
 105 / 17 - 24)

## 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הנראות בכתב (להלן: הוראות  
 התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך.  
 בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).  
 ו-2 גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:  
 (א) גליון אחד של קוי בנין הערוך בק.מ. 1:1250  
 (להלן: נספח מס' 1).  
 (ב) גליון אחד של חתכים-סכמטיים הערוך בק.מ. 1:250  
 (להלן: נספח מס' 2).

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

## 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

## 4. שטח התכנית:

כ- 52.0 דונם.

## 5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גונן ג', גונן ד' שטח בין הרחובות  
 יהודה הנשיא, יעקב פת, אלכסנדריון, אלעזר בן יאיר,  
 קנאי הגליל, ניתאי הארבלי, טוביה.

גוש: 30144

חלקות: 10-13, 3-4, 24-20, (122+25),  
 (123+26), (121+42), 39, 40, (120+41),  
 46, 45, (109+50), (44+110),  
 (52+106), 55, 57-59,  
 69-75, (117+68), (105+60),  
 (51+108), (56+118), (107+)

חלקות: 2-1 (3+109), 4, 8, 11, 16  
 (20+104), (103+23), (27+102), 67, 57, 49, (43+100), (36+99+101), 71, (108+6), (9+107), (106+13), (44+97), 37, 28, 24, (105+17), 19, 15, 10, 7, 68, 58, (50+96), 26, (31+87), 22, 32, 29, 25, 21, (34+88), 61, 54, 53, 47, 41, 30, 42, 65, 62, (52+91), (51+95), 46, 45, 66, 69, (60+92+93), (59+98), 131, 130, (94+70)

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א'.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א'.
- ד. התרת שימוש בקומת מסד למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לתנאים השופוגרפיים הקיימים בשטח ואו חפירה.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים לכל דירה.
- ו. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ז. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לשלוש קומות.
- ח. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח ועיצוב.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- י. קביעת הוראות בגין בנינים וגדרות להריסה.

## 6. מטרות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2116, 1953 א', 3766, 3701, 2042, 2555, וההוראות שבתכנית מס' 4565 א' זו.

## 7. מפיפות לתכנית:

כל הוראות תכנית 4565 א' זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

## 8. הקלות:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר).

## 9. הוראות התכנית:

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

## 10. אזור מגורים מיוחד:

(א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א' בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המפורטים בסעיף להלן.

(ב) יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתית)  
למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע,  
(בתחום קוי בנין) בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם  
להוראות המפורטות להלן:

(ג) יותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם  
הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספח מס'  
1 ו-2 בהתאם לאמור בהוראות המפורטות להלן:

(ד) קוי הבנין המרביים יהיו כמפורט להלן:  
1. קוי הבנין המירביים לקומת מסד, לקומת הקרקע  
ולקומה א' יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר  
לגבי אזור מגורים 5, אלא אם צויין אחרת בנספח  
מס' 1. באותם מיקרים חריגים, כאמור קוי הבנין  
המירביים לקומת מסד לקומת הקרקע ולקומה א'  
יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים לקומת הקרקע בלבד יהיו  
כמסומן בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.  
קוי הבנין המירביים לקומת המסד לקומת הקרקע  
ולקומה א' יהיו כמסומן בנספח מס' 1 בקו  
נקודתיים בטוש אדום.

2- קוי הבנין המירביים לתוספת הקומה השלישית  
(הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים) יהיו בקונטור  
הבנין המקורי שנבנה בשנות ה-50, בהתאם  
למצויין בנספח מס' 1 בקו מקוטע ירוק.  
במידה וקיימת סתירה בין קוי הבנין המסומנים  
בנספח מס' 1 כאמור, ובין קונטור הבנין המקורי  
כאמור, קוי הבנין המירביים של הבנין המקורי  
הם הקובעים. קונטור הבנין המקורי יסומן בבקשה  
להיתר בניה ע"י מודד מוסמך.

3. קוי הבנין המירביים לקומת המסד (קומת קרקע  
תחתונה) יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי  
אזור מגורים 5, למעט האמור להלן:  
לא תותר הקמת קומת מסד ו/או שימוש בקומת מסד,  
בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו מקוטע  
ירוק.

4. באותם מיקרים (המפורטים בנספח מס' 1), בהם קו  
הבנין הצדדי קטן מ- 2.70 מ', לא יותרו כל  
פתחים בחזית זו.

5. למרות האמור לעיל  
א. קוי הבנין הצפוניים בגוש 30172 ח',  
2, 45, 42, 71.  
גוש 30144 ח' 45, 60.  
בקומות הקרקע וא' וב' יהיה בהתאם לקיים  
בשטח.

ב. קוי הבנין הדרומיים בגוש 30172 ח'  
32, 130, 66, 9, 48, 62, 51, 53,  
גוש 30144 ח' (26 + 123), 24, 55, 57,  
49.

בקומות הקרקע וא' וב' יהיה בהתאם לקיים  
בשטח.

6. ראה סעיף (ו) להלן.

(ה) מס' קומות מירבי:

מס' הקומות המירבי יהא שלוש קומות בכל חתך.  
(ו) שטחי הבניה המירביים ומס' יחידות הדיור המירבי  
יהיו כמפורט להלן:

1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום  
התכנית, למעט האמור בסעיף 2 קטן לעיל יהיו  
145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל הבנין).

מס' יחידות הדיור בכל בנין יהיה 4 יחידות דיור.

2. בניגוד לאמור בסעיף 1 קטן לעיל שטחי הבניה המירביים בחלקות המפורטות להלן יהיו 135 מ"ר לכל דירה (1080 מ"ר לכל הבנין). מס' יחידות הדיור המירבי בכל בנין בחלקות המפורטות להלן יהיה 8 יחידות דיור:

גוש 30172 חלקות 61, 53, (88+34), (87 +31), 64, 56, 131

גוש 30144 חלקות 42, 41, 40, 39, 4, 3

3. שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכל הדיירים.

מודגש בזו שלא תותר כל תוספת שטח לשטחי הבניה המפורטים כאמור.

4. במקרים בהם לא ניתן לנצל במלואם את שטחי הבניה המירביים כאמור, בתחום קווי הבנין המפורטים בסעיף (ד) לעיל

תותר הקטנת קווי הבנין (צמצום המירווחים המינמליים), בגבול סטיה בלתי ניכרת, כמשמעותה ע"פי תקנות התכנון והבניה, באישור הועדה המקומית.

אין הוראה זו חלה באותם מיקרים חריגים, המצויינים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודתיים בטוש אדום.

5. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לאמור בסעיף קטן 1 ו-2 לעיל.

(ז) גובה בניה מירבי:

1. גובה קומת מסד למגורים, קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3,00 מ', כל אחת.
2. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג.

(ח) גגות: (ראה נספח מס' 2)

1. שיפוע גג הרעפים יהא עד 30 מעלות מקו האופק.
2. גג הרעפים יהא דו שיפועי + גמלוניים בצידו הבנין.
3. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים.
4. תותר פתיחת פתחים בקומת גג הרעפים במישור הגג בלבד (לא מותרות "קוקיות").
5. הרעפים יהיו מסוג רעפי חרס אדומים. ו/או שקופים.

(ט) כניסות לדירות:

1. יותרו כניסות לדירות שבקומה א' באחת משלוש האפשרויות הבאות:  
א. ע"י מדרגות חיצוניות:  
- מדרגות חיצוניות לצד מקורות וצמודות לצידי לבנין שלא תיכללנה בתחום קוי הבנין כמפורט בסעיף (ד) לעיל.

- רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה אבן בצד אחד לא יעלה על 1.25 מ'.
- רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה ברזל בצד אחד לא יעלה על 1.05 מ'.
- לא תותר בנית מדרגות חיצוניות בחזיתות הבנין הפונות לרחוב.
- ע"י גשרונים בבנינים בהם מפלס קומת הקרקע נמוך ב- 1.5 מ' לפחות ממפלס מעבר ציבורי או מדרכה צמודים:  
- גשרוני כניסה לא מקורים לא יכללו בתחום קוי הבנין המפורטים בסעיף (ד) לעיל.
- רוחב גשרוני כניסה עם מעקה אבן בשני צדיהם לא יעלה על 1.5 מ'.
- רוחב גשרוני כניסה עם מעקה ברזל משני צדיהם לא יעלה על 1.10 מ'.

- ניתן לשלב מדרגות גשרוני הכניסה לשם עליה/ירידה.

ג. תותר כניסה לדירה מתוך ח. המדרגות של הבנין עצמו.

2. לא תותרנה כניסות נפרדות לשטחים שבתחום קומת המסד ו/או הקומת המובלעת בחלל גג הרעפים אלא מתוך הדירה עצמה.

(י) מרפסות או קומות זיזיות:

לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית.

(יא) הוראות בניה:

1. הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבנין המקורי. (אבן פראית בכחול בהיר כדוגמת הקיים ו/או טיח מותז על בסיס פולימרי בטקסטורה דקה כדוגמת הקיים).
2. הבניה באבן נסורה, חלקה שאינה מסותתת, אסורה.
3. קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם ניבנים בעת ובעונה אחת עם התוספת הגובלת יהיו בטיח, הכל בהתאם לבנין המקורי.
4. חלקי בנין קלים שאינם מיועדים להריסה בהתאם להוראות תכנית זו יצופו באבן פראית + כחול בהיר או בטיח בהתאם לחומר הבנין המקורי, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. בניה באבן שלטיש:  
בבנינים בהם קיימות תוספות שנבנו באבן שלטיש יחולו הכללים הבאים:  
תורשה בניה באבן שלטיש בתנאי שהבניה משלימה עמודות שחלקן כבר נבנה בטלטיש. סוג האבן הסיתות והגוון יותאמו לאבן הטלטיש הקיימת. תנאים לבניה בטלטיש ראה סעיף יד/י.

(יב) 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. ההוראה אמורה גם לגבי תוספות בניה השייכות לדירה, כאמור, ושנמצאות מחוץ גבולות החלקה.
  2. להבטחת האמור בסעיף קטן 1 יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות בנקאית בגובה שנקבע ע"י ~~ההנהלה~~ המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
  3. מודגש בזאת כי היתר הבניה הראשון שיוגש בכל בניה יכלול את כל תוספות הבניה המוצעות לדירות הקיימות בבנין וכל היתר בניה נוסף לבנין, כאמור, יותאם להיתר הבניה הראשון כאמור.
  4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח ~~התברגאה~~.
  5. תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה בקומת המסד, בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ~~בנייה~~ ~~הקרקע~~ (למשל קומת מסד למגורים בלבד) או קומת מסד וקרקע בלבד וכדומה). יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא ב לרווחת הדירה שמעליה.
  6. תותר הוצאת היתר לבניה לתוספת קומת גג רעפים לדירה אחת בלבד.
  7. כל בקשה להיתר-תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד.
  8. ראה סעיפים 12 ו-20 להלן.
  9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת על גג בנין קיים יועתקו המתקנים הקיימים על גג בנין זה לגג החדש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ראה סעיף 17 להלן.
- (יג) בבנין קיים ותוספות בניה המוצעות בו אשר מתפרסים על יותר מחלקה אחת, תותר בניה גם ללא צורך באיחוד וחלוקה מחדש של החלקות.
- (יד) הנחיות עצוביות
- א. גדרות קירות תמך יהיו באבן לקט או בגדר חיה.
  - ב. שבילים ורצופים יהיו באבן.
  - ג. סורגים ושערים יהיו מברזל.
  - ד. מתקני הסקה ומיכלי דלק יותרו בקירות תמך מאבן עד גובה 1.0 מ'.
  - ה. במקום עצים שנכרתים לצורך הבניה ישתלו עצים בוגרים בחלקה.
  - ו. תותרנה פרגולות מברזל או מעץ.
  - ז. יותר שמוש בלבני ורעפי זכוכית.
  - ח. טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה על בסיס בסיס פולימרי.
  - ט. גווני הטיח יהיו בגוני הלבן הקיים והאוקר וכל בניה תחייב חידוש הטיח של המבנים הקיימים של יח' הדיוור.

2. בניה בטלטיש מחייבת:
1. בנית מעקות של מרפסות מינימום 80 ס"מ.
2. תכנון סורגים אחד לכל הדירה.
3. העתקת מסתורי כביסה וצרונות.
4. שלוב אדניות.

~~הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח~~  
אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים  
לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקסו/ו  
בשטח.

11. חניה פרטית:

הבנינים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בנספח  
מס' 1 מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר  
ועלי חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה  
להיתר. ותוגש ערבות בנקאית לעיריה להבטחת פינוי  
פסולת הבניה.

12. בנין וגדר להריסה:

~~תנוי הדרכים הנחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט~~  
(א) ~~השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של~~  
~~דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.~~

13. דרכים:

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. הפקעה:

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, ובאשור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה  
תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת  
בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  - (ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. והדודים יהיו מוסתרים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  - (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורף פרטי בק.מ. 1:10 מסתיר הדוודים.

17. קולטי שמש על הגג:

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

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

18. היטל השבחה:

בעלי הזכויות במקרקעין ירצו 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 - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

19. תשתית:

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 באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

כתב ערבות זה יחייב פינוי פסולת ונשיעת עצים והתקנת צמחיה ועבודות גנון ופתוח.

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

20. גביית הוצאות חכנו:

הועדה המקומית תיגבה מבעלי הדירות את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספת לשטח הכללי של תוספות הבניה בתכנית. התשלום יבוצע כתנאי למתן היתר בניה או בעת העברת הזכויות בנכס - במועד המוקדם מביניהם.

התשלום יגבה עבור תוספת למגורים מרפסות מחסנים ומבואות ויחושב ע"פ

1.

5 ש"ח למטר מרובע ובהתאם למדד 2/92.



היזום: עיריית ירושלים  
 המתכנן: עיריית ירושלים  
 תאריך: יולי 1996

משרד הפנים מחוז ירושלים  
א.א.א. אישור תכנית מס'  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
א.א.א. בשיבה מס' א.א.א. ביום א.א.א.  
 סמנכ"ל תכנון א.א.א. יו"ר הוועדה