

משרד הפנים
 לשכת התכנון - מחוז ירושלים
 25-07-2000
נתקבל
 תיק מס'

נס

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4658

שינוי מס' 38/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1907, 2230, 3214, 4377, 4402, 4472

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4658. שינוי מס' 38/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 1907, 2230, 3214, 4377, 4402, 4472, (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 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 מנחים, 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- 18.767 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת קרית היובל, שטח בין הרחובות אורוגואי, סירני וניסן. גוש: 30414 חלקות 143-131, 145, 161-150, 170, 171, 218-211. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 2. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח מדרך למעבר ציבורי להולכי רגל.
 4. שינוי יעודי שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א', בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) התרת שימוש בקומת מסד למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לתנאים הטופוגרפיים ובהתאם למפורט בנספחי הבינוי.
- (ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- (ו) הגדלת מסי הקומות המירבי משתי קומות לשלוש וארבע קומות.
- (ז) קביעת עקרונות בינוי, 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 הוראות תכניות מס' 1907, 2230, 3214, 4377, 4402, 4472, וההוראות שבתכנית מס' 4658 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרה בתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תלות 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 ותכנית מס' 3214 לגבי אזור מגורים 5 והוראות תכניות מס' 4377, 4402, 4472, לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(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, בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום.

(ג) תותר 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 (ח) להלן.

(ד) מס' קומות מירבי:

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

(ה) שטחי בניה המירביים:

שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קוי הבנין המירביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית מס' 4658 זו, והם כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מזדגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות מרחבים מוגנים וכדומה.

(ו) מס' יחידות דיור מירבי:

מס' יחידות הדיור המירבי בכל חלקה יהא 4 יחידות דיור. לא תותר כל תוספת יחידת דיור מעבר לכך.

(ז) 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.

(ח) גגות: (ראה נספח מס' 3)

1. שיפוע גג הרעפים יהא עד 30 מעלות מקו האופק.
2. גג הרעפים בכל החלקות יהא דו שיפועי בכיוונים מזרח ומערב פרט לחלקות 133, 150 שבהן גג הרעפים יהא רב שיפועי.
3. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה.
4. תותר פתיחת פתחים בקומת גג הרעפים בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.
5. הרעפים יהיו מסוג רעפי חרס אדומים.

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 בכפוף לתנאים הבאים:

1. ישמר מרחק של 3.00 מ' לפחות בין קוי הבנין המירביים לקומה א' ובין קוי הבנין לקומת גג הרעפים בחזית המערבית של הבנין.
2. שטח קומת גג הרעפים לא יעלה על 35 מ"ר לכל אחת משתי יחידות הדיור שבקומה א', שטח קומת גג הרעפים יהא

בהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1, למרות האמור לעיל שטח קומת גג הרעפים בחלקות 133, 142 ו- 150 יהא פועל יוצא של קוי הבנין כאמור.
(שטח קומת גג הרעפים יכלול את השטח שגובהו 1.80 מ' ומעלה).

3. למרות האמור בסעיף קטן 2 לעיל הועדה המקומית / רשות רישוי מקומית רשאית לאפשר העברת זכויות בניה מקומה א' ע"י קוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 לקומת גג הרעפים באותן הדירות שבהן קיימת קומת גג רעפים ששטחה מעל 35 מ"ר.
4. הסטת קומת גג הרעפים כאמור תהא בכיוון כללי מזרח-מערב בהשוואה למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.
5. מיקומה של קומת גג הרעפים ואופיה הארכיטקטוני יתואמו עם מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.

(ז) כניסות לדירות שבקומה א' ע"י מדרגות חיצוניות: (ראה נספח מס' 3).

1. מדרגות חיצוניות לא מקורות וצמודות לבנין לא תיכללנה בגבולות קווי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן.
2. 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'.
3. מעקה המדרגות יצופה באבן טבעית מרובעת ומסתתנת בגמלון בגובה של כ- 50 ס"מ ומעליה יבנה מעקה מברזל.

(יא) 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 צדיהם לא יעלה על 1.50 מ' ברוטו.
3. אורך הגשרונים יהיה כמרחק שבין גבול החלקה הקדמי או האחורי לקווי הבנין הקדמיים או האחוריים.

4. גשרוני הכניסה יצופו באבן טיבעית מרובעת ומוסתתת בגמלון בגובה של כ- 50 ס"מ ומעליה יבנה מעקה מברזל.

(יב) מרפסות או קומות זיזיות:

לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית.

(יג) חניה מקורה:

תותר חניה מקורה בהתאם לתכניות המתאר המקומית לירושלים.

(יד) מתקן כביסה: מתקני כביסה יוסתרו ע"י מיסתור כביסה, בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.

1. בדירות שבקומת הקרקע מתקן הכביסה יותקן ויוסתר על גג קומת קרקע תחתונה או במסגרת פיתוח החלקה באזורים מוסתרים מעין.

2. בדירות 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. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(טו) 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 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.

(טז) 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. להבטחת האמור בסעיפים קטנים 1 ו- 2 יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה.
6. תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה בקומת קרקע תחתונה, בקומת קרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה בוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה שלביצוע 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.
7. 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 (ט) 3 לעיל.
8. ראה סעיף 18 להלן.
9. לא ינתן היתר בניה ראשון בתחום חלקה 134, בגוש 30414, אלא לאחר שיאושר תשריט איחוד וחלוקה בשטח החלקות 134 ו- 131 עפ"י הוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965. תשריט האיחוד והחלוקה כאמור יבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד. מודגש בזה שלא תינתן תוספת זכויות בניה בשל איחוד וחלוקה מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית זו.

10. תנאי למתן היתרי בניה בכל חלקה יהא אישור הסדרי התנועה על ידי רשויות התמרור.

(יז) שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הם שטחים פרטיים עם זכות מעבר לציבור בלבד ללא מגבלת זמן ושימוש.

10. חנייה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

11. 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 להיתר, בכפוף לסעיפים 9 (טז) 1, 2 לעיל.

12. 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.

13. הפקעה: (א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. תחנת טרנספורמציה: 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 הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

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

16. 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 הרעים במקביל לשיפוע הגג ובתנאי שהדודים יוצבו בתוך חלל גג הרעפים.
- (ד) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. היטל השבחה: (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. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על תשובנם 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 הני"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 לעיריה.
- 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.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, ירושלים

חתימת יוזם התכנית:

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1, ירושלים

חתימת המתכנן:

דוד נגב, אדריכל

Handwritten signature of Dodi Nagbi
דוד נגב אדריכל
מ.ר. 29765

רח' שלומציון המלכה 18, ירושלים 94182

טלפון: 02-6232533

תאריך: 15.6.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4658
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18100 ביום 23.8.00
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה