



1006667

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4156

שינוי מס' 10/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4156 שינוי מס' 10/90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: החשריט), גליון של תכנית בינוי ופיתוח ו- 2 חוברות כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) חוברת תכנית עקרונות עצוב (להלן: נספח מס' 2).
(ג) חוברת הנחיות לתוספת בניה - מנחה בלבד (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 התכנית: כ- 9.5 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-ישראל, שטח בין הרחובות הבעש"ט בצפון, זוננפלד במערב, חיים עוזר בדרום ובית ישראל במזרח.

גוש: 30087 (שומא).

חלקות: 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 41, 56, 57, 58, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 84.

212/14, 212/13, 199, 198, 87, 86, 85

חלקי חלקות: 212/18.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. מודגש בזאת כי אין התכנית קובעת גבולות ושטחי חלקות.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 70% ל- 155%.

(ג) קביעת מספר הקומות המירבי וקביעת גובה הבניה המירבי.

(ד) התרת שמוש בחלק גג הרעפים למגורים.

(ה) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

(ו) קביעת עקרונות עצוב.

(ז) קביעת הוראות בגין עצים לשמור ומבנים להריסה.

(ח) קביעת דרכים משולבות ושטח לחניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור.

(ט) בטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת

הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

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' 4156 זו.

8. הוראות
התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין
הן בדפי ההוראות שבכתב. והן בתשריט ובנספחי הבנוי
(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.

9. אזור מגורים
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחוס לסרוגין הוא אזור
מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) הבניה תהא בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 כמפורט
להלן. נספח מס' 3 הוא נספח מנחה בלבד.
(ב) מספר קומות וגובה הבנין:

- מספר הקומות המירבי יהיה 2 או 3 כמצויין
בנספח מס' 1.

- יותר שמוש בחלק גג הרעפים למגורים.

- גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.0 מ'.

- גובה קומת גג הרעפים מעל פני הרצפה העליונה

לא יעלה על 2.40 מ' בחלק הנמוך של הבנין בו

שתי הקומות, ולא יעלה על 2.20 מ' בחלק הנמוך

של הבנין בו 3 קומות ובהתאם לנספח מס' 1.

- שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(ג) קווי בנין:

- קווי הבנין לבנינים עד שלוש קומות יהיו

כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

לבנינים עד שתי קומות בקו נקודותיים בטוש

אדום, ולבנינים בני קומה אחת בקו נקודה בטוש

אדום.

(ד) אחוזי בניה:

- תכסית הבניה המירבית בכל חלקה לא תעלה על

80%.

- במגרשים ששטחם קטן מ-100 מ"ר, כולל במגרשים

47,48, תותר תכסית של 100%.

- אחוזי הבניה המירביים הם 155% מהשטח המדוד של

החלקה.

- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חדרי מדרגות פנימיים בקומה אחת פחות ממספר קומות הבנין. מרפסות מקורות וכיוצ"ב.
- השטחים בגג הרעפים שגובהם מעל 1.8 מ' יחושבו במנין אחוזי הבניה.
- שטחי מקלטים, מרתפים תת-קרקעים (אשר גובהם לא עולה על 2.20 מ'), בורות מים, מרפסות זיז, מרפסות גג ומדרגות חוץ לא יכללו במנין זכויות הבניה.
- (ה) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 1 ו-2. למימוש הוראה זו יוגשו לכל בקשה להיתר בניה צילומים של הקיים בחלקה וחזיתות הבניינים הגובלים בחלקה כולל גדרות וכד'.
- (ו) הועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בניה לבניה בקו בנין אפס ללא צורך בהסכמת השכנים.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:
 - תאום ואשור מחלקת התברואה על כל בקשה להיתר בניה.
 - תאום עם יח' הג"א לגבי התקנת מקלטים במגרשים גדולים המאפשרים חפירה בחצר.
- (ח) פרטי בנין ועקרונות עיוב:
 - סיתות האבן - לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, חליטש, חמי, מוטבה או מוסמס).
 - אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
 - פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות ארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
 - משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים (קמורה או שטוחה).

- הגדר תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות, או הבנין, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנה בחלקה, (טובזה, חמי או תלטיש), בגובה הגדר יהיה 7 נדבכי אבן לפחות.
- אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה, ניתן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון או באבן בשיפוע, כמופיע בנספח מס' 2.
- לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים או במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
- כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- גגות הרעפים יהיו מרעפי חרט ללא ארגזי רוח, אופיים וכיוונם לפי נספח מס' 1.
- החלונות יהיו ביחס אנכי של $2/3$ עד $1/2$.
- חזיתות אבן מהבניה המקורית כולל פתחים, קמרונות דלתות וחלונות אופייניים הנם לשמור. השינוי היחידי המותר בהם הוא הנמכת הפתחים ב- 1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת.
- קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם ייבנו גם הם מאבן.
- מרזבים וצינורות ניקוז: המרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח אבץ, מפח נחושת.
- צינורות הניקוז יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא מ-P.V.C.
- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות: הסורגים יבוצעו מברזל ויהיו דומים בעצובם לסורגים האופייניים לשכונה (נספח מס' 2). הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל בלבד. החלונות יעשו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע.

- לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולבן
בברונזה כסף וכד'.
- חלונות אלומיניום בחזיתות חיצוניות יחוייבו
בהתקנת סורגים מברזל (נספח מס' 2).
- תותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.5 מ'
(נספח מס' 1, 2) באופי הבניה הקיים.
- מכנים שאינם מאבן ושאינם מיועדים להריסה
יצופו באבן הכל בהתאם להוראות הבניה המפורטות
לעיל ובהתאם לנספח מס' 2.
- כל חלקה תחוייב בהתקנת נישה לעגלח אשפה
כמפורט בנספח מס' 2.
- (ט) העצים הצבועים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום
מיועדים לשימור ואסורה עקירתם, אלא באשור
המחלקה לשפור פני העיר באם יוכח כי מצבם הפיזי
לא מאפשר שמורם.
- (י) הוועדה המקומית, באשור הוועדה המחוזית חהא
רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא
תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת
אחוזי הבניה תכנית הבניה וממגבלת קווי הבנין.
(יא) לא יותרו שימושים חורגים כגון מסחר, תעשייה
ובתי מלאכה. שימושים חורגים אלה יחוייבו לפנות
את השטח תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית
מס' 4156 זר.
- (יב) תותר בנית מדרגות חיצוניות לכל אחת מהקומות
(יג) בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.

10. שטח שהתכנית
אינה חלה
עליו:
השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על
גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות
עליו.

11. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי
וערב על הרקע הוא שטח לחניה פרטית עם זיקת הנאה
לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

- (ב) יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים המשולבות.
בהתאם לנספח מס' 1 והם יהיו לשימוש הציבור.
(ג) בחלקות שאין אפשרות להסדיר בהן מקום חניה אין צורך באשור חניה עליהן של אגף התנועה בשלב מתן היתר.
(ד) ראה סעיף 13 להלן.

12. בנין להריסה: הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. כל אחד מבעלי הזכויות בשטח החלקה יהיה אחראי להריסת הבנינים המיועדים להריסה כאמור, ולהריסת תוספות הבניה המיועדות להריסה (כמפורט בנספח מס' 1) בתחום השטח שבבעלותו וכתנאי למתן היתר בניה בשטח שבבעלותו.

במידה ומבנים אלו הנם בתחום קוי הבנין, ניתן שלא להורסם אך ורק במידה ויותאמו להוראות הכלליות כאמור בסעיף 9 לעיל ולנספח מס' 2.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים ירוקים הן דרכים משולבות וחלות עליהן ההוראות הבאות:

- הדרך תרוצף תוך סימון מקומות החניה בסוגי ריצוף שונים.
 - בתכנון הדרך יש לדאוג למספר מירבי של מקומות חניה.
 - החניה תהיה בשטח הדרכים המשולבות בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לאפשרויות הקימות ולא ע"פ דרישת התקן.
 - תינתן אפשרות לביצוע חניה בתוך החצרות.
 - לא תהיה זיקה פרטית למקומות החניה שבתחום הדרכים.
 - תותר הקמת מקלטים צבוריים מתחת לדרכים אלו.
- (ב) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
- (ג) ראה סעיף 11 לעיל.

14. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. אנטנות בכל חלקה חבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר טלויזיה ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש
על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הוועדה 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 חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חא 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.

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 לחקן על חשבונו כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין חת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימות:

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון

רחוב הלל 23, ירושלים 91007

טלפון: 02-240151

02 יוני 1991

ארי כהן
סמ מנהל חטיבה טכנית
(תיכנון)

המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלוד - אדריכלים ומתכנני ערים

רחוב עמק רפאים 10, ירושלים 93201

טלפון: 02-690103

315.91

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

שקדה טכנית מס. 4156

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.6.90 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תכנית מס' 4156

החליטה בישיבתה מיום 17.6.90 להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להפקדה לפי התנאים הכלולים בוד"ת

מנהגם העיר

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

מאז 1991

הישור טכנית מס. 4156

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.6.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

גיש אלו