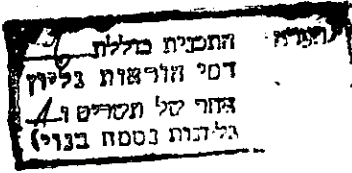


1006685



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4026

שינוי מס' 69/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4026 שינוי מס' 69/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן התכנית).
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 2 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 190 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-ישראל, רח' שמעון רוקח
מס' 15.

גוש: 30087 (שומא) חלקה 92.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4
לאזור מגורים מיוחד.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-70% המותרים ל-155%.
(ג) הגדלת מספר הקומות המותר מ-2 קומות ל-3 קומות
והתרת שימוש בחלק גג הרעפים.
(ד) קביעת בניי והוראות בניה לתוספת שתי קומות
בבנין קיים בן קומה אחת בהתאם לנספח הבינוי.
(ה) קביעת הוראות בגין הריסת חלק מהבנין.

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' 4026 זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין
הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי
(להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם
מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת
ואינן עוריות בקנה אחד, חלות בכך מקרה ההוראות
המגבירות יותר.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עד הקע מקווקי חום הוא אזור מגורים מיוחד. וחדות עד שטח זה התוראות הבאות:

(א) סה"כ אחוזי הבניה בשטח הם 155% במקום 70% המותרים.

אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מחסנים, שטחי חדרי מדרגות, מקלטים וכיוצ"ב.

(ב) תותר תוספת שתי קומות על בנין קיים בן קומה אחת בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומה ראשונה, ובקו 3 נקודות בטוש אדום לקומות העליונות.

(ג) חלק הבנין הקיים יצופה אבן בד בבד עם ביצוע בניית התוספת ולא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלם ציפוי הבנין כאמור.

(ד) פרטי בנין ועקרונות עשוב:

- הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים.
- סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מוטבה). לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.
- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
- פתחי הבנין יהיו מאבני מזודה 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 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.

- נידון בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון כמופיע בנספח מס' 2.
- לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים, או במתכת וזכוכית בלבד, או בעץ וזכוכית בלבד.
- הכיחול יהיה בגוון הקיים. בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- גגות הרעפים יהיו מרעפי הרס ללא ארגוזי רוח.
- קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם מתבצעים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם ייבנו גם הם מאבן.
- מרזבים וצינורות ניקוז:
- המרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח אבץ, או מפח נחושת.
- צינורות הניקוז יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא מ-P.V.C.
- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:
- הסורגים יהיו זהים בעצובם לסורגים האופייניים לשכונה.
- הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל בלבד.
- החלונות יעשו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע.
- לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולבן בברונזה כסף וכד'.

10. חניה פרטית: החניה תהיה בתחום הדרך.

11. בנין וגדרות הגדר וחלק הבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני להריסה: כל תחילת בניה בשטח.

12. אנטנות בבנין תביע אנטנה מרכזית אחת בלבד. ירא תותר
סלויזיה ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש,
בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
על הגג: (ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
14. 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.
15. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם 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.
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
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 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.

חוק התכנון

חתימות:

בעלי הקרקע

ומגיש התכנית:

חנה רוזנטל

רחוב אבן האזל 3 ירושלים 95313

טל': 815947 - 02

המתכנן:

דוד גוגנהיים/ אלכס ברוך - אדריכלים ומתכנני ערים

רחוב עמק רפאים 10 ירושלים 93201

טל': 02-690103

משרד הפנים מהוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מס' 4026

21.8.89

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.8.89 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מהוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס' 4026
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 להפקיד את התכנית.
 6 JUN 1989
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 תכנית מס' 4026
 החליטה בישיבתה מיום 19.2.89
 להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
 לשי התנאים הכלולים בוד"ח
 מהנדס מעיר
 יו"ר ראש

גיש אלו