

1-7621

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4214

שינוי מס' 32 / 90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4214 שינוי מס' 32 / 90 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).  
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו-3 נספחים 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

יוסף קארו, לובלין, אשכנזי ויואל.

גוש: 30087 (שומא).

חלקות: 143-149, 151-158, 161-163, 166-192, 197

200, 201, 202, 279, 212/1, 212/2, 212/3, 212/6

212/7, 212/8, 212/9.

חלקי חלקות: 212/5, 105.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מודגש בזאת כי אין התכנית קובעת גבולות ושטחי

חלקות, למעט במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש המסומן

בתשריט.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים

מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לדרך, ולמעבר ציבורי

להולכי רגל.

(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים

מיוחד.

(ג) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד ולשטח

פתוח ציבורי.

(ד) ביטול תחום הריסה (שטחים יתרי אוכלוסין

וצפיפות).

(ה) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 70% ומ- 90% ל-155%.

(ו) קביעת מספר הקומות המירבי וקביעת גובה הבניה

המירבי.

(ז) התרת שימוש כחלל גג הרעפים למגורים.

(ח) שנוי קווי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

(ט) קביעת עקרונות עצוב.

(י) קביעת הוראות בגין מבנים גדר ומדרגות להריסה

ובגין עצים לשימור.

(יא) קביעת קטע מדרך חדשה, ביטול קטעים מדרכים

קיימות או מאושרות, קביעת דרך משולבת, וקביעת

מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(יב) קביעת שטח לחניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור

וקביעת שטח לחניה ציבורית בשטח הדרכים

המאושרות/הקיימות ובשטח הדרך המשולבת.

(יג) בטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.  
(יד) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה חדשה.

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 שבתכניח מס' 4214 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 וחום 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 הבניין:

- מספר הקומות המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- גובה קומה חדשה ללא גג רעפים לא יעלה על 3.0 מ'.
- גובה קומת גג הרעפים מפני רצפתה העליונה ועד למדלפות הגג לא יעלה על 1.80 מ', בבנין בן שלוש קומות.
- גובה קומת גג הרעפים מפני רצפתה העליונה ועד למדלפות הגג לא יעלה על 2.20 מבנין בן שתי קומות.
- שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(ג) קווי בנין:

- קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
- לבנינים עד שלוש קומות יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום, לבנינים עד שתי קומות - יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום, ולבנינים בני קומה אחת יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) אחוזי בניה:

- תכסית הבניה המירבית בחלקות ששטחן 100 מ"ר ומעלה לא תעלה על 80%.
- תכסית הבניה המירבית בחלקות ששטחן קטן מ-100 מ"ר תותר תכסית של 100%.
- אחוזי הבניה המירביים הם 155% מהשטח המדוד של המגרש/החלקה.
- בחלקה 169 יחושבו אחוזי הבניה המירביים על פי מעטפת הבינוי כפי שמופיע בתשריט.
- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חדרי מדרגות פנימיים, מרפסות מקורות וכיוצ"ב.
- השטחים בגג הרעפים שגובהם מעל 1.80 מ' יחושבו במנין אחוזי הבניה.
- לא יכללו במנין זכויות הבניה שטחי מקלטים, מרתפים תת-קרקעיים (אשר גובהם לא עולה על 2.20 מ'), בורות מים, מרפסות זיז, מרפסות גג ומדרגות חוץ.

- (ה) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 1 ו-2. למימוש הוראה זו יוגשף 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, למעט האמור בסעיף (ז) להלן.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

- תאום ואשור מחלקת התברואה על כל בקשה להיתר בניה.

- תאוס עם יח' הג"א לגבי התקנת מקלטים במגרשים גדולים המאפשרים חפירה בחצר.
- בחלקות 143, 144, 279 ניתן להגיש בקשה להיתר בניה אחד ללא התחשבות בגבולות החלקות, ובלבד שתינתן הסכמת כל השכנים בחלקות, כאמור.
- בחלקה 169, תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפור והתאמת חלקים במגרש שאינם תואמים את אופי הסביבה, להוראות בסעיף זה ולהוראות בנספח מס' 2.

(ח) פרטי בנין ועקרונות עיוב:

- סיתות האבן - לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי, מוטבה או מוסמסס).
- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה 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 חבנה 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 חרס ללא ארגזי רוח. אופיים וכיוונם לפי נספח מס' 1.
- החלונות יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2.

- יתות אבן מהבניה המקורית כו פתחים, יונות דלתות וחלונות אופייניים הנם לשמור.
- א- ינוי היחיד 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.
- טורגים, חלונות, דלתות ומעקות:  
הטורגים יהיו דומים בעצובם לטורגים 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 יחויבו בהתקנת טורגים מברזל (נספח מס' 2).
- חותר בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.5 מ' (נספח מס' 1, 2) באופי הבניה הקיים.
- מבנים שאינם מאבן ושאינם מיועדים להריסה יצופו באבן, הכל בהתאם להוראות הבניה הנפורטות לעיל ובהתאם לנספח מס' 2.
- כל חלקה תחוייב בהתקנת נישה לעגלת 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 תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת אחוזי הבניה, ממגבלת תכסית הבניה ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה.

(יא) לא יותרו שימושים חורגים כגון מסחר, תעשייה ובתי מלאכה. שימושים חורגים אלה יחויבו לפנות את השטח תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית מס' 4214 ז.ו.

(יב) תותר בניית מדרגות חיצוניות לכל אחת מהקומות.  
(יג) בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.

(א) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב על הרקע אזור מגורים מיוחד הוא שטח לחניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור. החניה תהא משותפת לכל דיירי הרחוב ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.  
תנאי למתן היתר בניה בחלקות בהן שטח לחניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור, הוא תיאום עם האגף להסדרי תנועה.

(ב) יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרך המשולבת ובשטח הדרכים המאושרות/קיימות בהתאם למסומן בתשריט ונספח מס' 1 והם יהיו לשימוש הציבור.  
(ג) בחלקות שאין אפשרות להסדיר בהן מקום חניה אין צורך באשור חניה של אגף התנועה, בשלב מתן היתר.  
(ד) ראה סעיף 12 להלן.

10. חניה:

(א) הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט והנמצאים בתחום הדרך המאושרת מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח המגרש המצרני ועל חשבונם לפני כל תחילת הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.  
(ב) כל יתר הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. במידה ומבנים אלו הנם בתחום קוי הבנין, ניחן שלא להרסם אך ורק במידה ויוחאמו להוראות הכלליות כאמור בסעיף 9 לעיל ובנספח מס' 2.

11. בנין, גדר ומדרגות להריסה:

12. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
  - (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים ירוקים הם דרכים משולבות וחלות עליהן ההוראות הבאות:
    - הדרך תרוצף באבן משולבת 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 הקיימות ולא ע"פ דרישות התקן.
    - תינתן אפשרות לביצוע חניה בתוך החצרות.
    - לא תהיה זיקה פרטית למקומות החניה שבתחום הדרכים.
    - תותר הקמת מקלטים צבוריים מתחת לדרכים אלו.
  - (ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
  - (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל. שטחים אלה ירוצפו באבן משולבת.
  - (ה) קטעי הדרכים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לביטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.
  - (ו) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
  - (ז) ראה סעיפים 10 ו- 11 לעיל.

13. שטח פתוח

ציבורי:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ב) יותר ריצוף באבן משולבת בשטחים אלה.
- (ג) ראה סעיף 11 לעיל.
- (ד) פיתוח שטחים אלה יהא בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.



מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל  
חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע  
בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. בצוע  
התכנית:

(א) השטח התחום בתשריט בקו מקוטע בצבע כחול הוא  
מתחם לאחוד וחלוקה חדשה, וחלות על שטח זה  
הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.  
עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים של  
התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם  
המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה  
לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר  
הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י  
רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים על ידו לשם  
רשום החלוקה.

15. מתחם לאחוד  
וחלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות  
עיריית ירולים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית  
זו כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו,  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה.  
הועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים  
אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. הפקעה:

בכל חלקה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר  
הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. אנטנות

טלוויזיה ורדיו:

(א) כגגות 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.

18. קולטי שמש

על הגג:

19. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה ביטל 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.

20. 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 מרכזית 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.

וזתימרת:

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון  
רחוב הלל 23, ירושלים  
טלפון: 02-291141

21-57-93007 1833
---------------------

ארי נהל  
ט/מנהל חטיבת חובות  
(תיכנון)

המתכנן:

דוד גוגנהיים/אלכס ברוך - אדריכלים ומתכנני ערים  
רחוב עמק רפאים 10, ירושלים 93201  
טלפון: 02-610103

28/7/93

משרד הבינוי והשיכון חוק התכנון והמבנה תש"ל 19	
אישור תכנית מס' <u>45/14</u>	
הועדה המהווית לתכנון ולמבנה והחליטה	
ביום <u>16.5.93</u> לאשר את התכנית.	
סמוכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית