



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית-מס' 4331

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2673

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4331 שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2673 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) ו- 5 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח, הערוכים בק"מ 1:250, כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של חתכים (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של תכנית תנועה וחניה (להלן: נספח מס' 3).
(ד) 2 גליונות של שטחי המעברים בתוך הבניינים (להלן: נספח מס' 4א' ונספח מס' 4ב').
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
גבול מגרשים מס' 15 ו-15א' בתשריט תכנית מס' 2673, והקו הכחול בנספח מס' 1 הם גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 10.200 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, המורדות המזרחיים של שכונת בית וגן, מדרום לרחוב שחראי.
גוש: 30340 ו-30341
מגרשים 15 ו-15א', שעל פי תכנית 2673.
השטח נמצא בין קואורדינטות אורך 167/860 ו-168/070 ובין קואורדינטות רוחב 130/340 ו-130/530.
הכל בהתאם לגבולות מגרשים 15 ו-15א', המסומנים בתכנית מס' 2673.

6. מטרות התכנית: (א) הגדלת מספר הקומות המירבי משתי קומות לבנינים בני שלוש עד שש קומות מדורגות וקביעת גובה הבניה המירבי, בהתאם לנספחי הבינוי.
(ב) שינוי סעיף 17(ד)2 בתכנית 2673, על ידי התרת הגבהת קומות עמודים ומעברים מפולשים מעל ל- 2.50 מטר נטו המאושרים, בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.
(ג) ביטול ההוראה בסעיף 17(י)2 שבתכנית 2673 בגין חצרות פנימיות בלתי מקורות.
(ד) שינוי הוראות סעיף 17(ג)8 על ידי התרת בנית זיזים כמפורט בנספחי הבינוי.
(ה) שינוי הבינוי המאושר וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספחי הבינוי של תכנית זו.

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 2673, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית מס' 4331.

8. הקלות: נקבע בזאת, בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7), לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י תכנית זו, ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות בכתב והן בנספחים, וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה: השטח הצבוע בתשריט של תכנית מס' 2673 בצבע חול מקווקו בקווים כתומים ומסומן כמגרשים מס' 15 ו-15א', הוא אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2673 וההוראות הבאות:

- (א) סה"כ שטחי הבניה במגרשים מס' 15 ו-15א', הם 6257 מ"ר (כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה), בהתאם לכל הכללים והמגבלות שעל פי תכנית המתאר, ללא שום סטיות וללא שום הקלות נוספות ויראו בכך את מיצוי כל ההקלות האפשריות בתחום של סטייה בלתי ניכרת.
- שטחי הבניה המירביים אינם כוללים את שטחי המעברים בתוך הבניינים, אשר ירשמו כרכוש משותף, כמפורט בסעיף 22(ד) בתכנית 2673.
- (ב) שטחי המחסנים יהיו, בהתאם למפורט בתכנית מס' 2673.
- (ג) הבינוי, הפיתוח, גובה הבניה המירבי והדירוג בבניינים, שבמגרשים 15 ו-15א', יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, מס' 2, מס' 4א' ו-4ב', של תכנית זו.
- (ד) הוראות בניה באבן:
1. כל הבניינים וכל חלקי הבנין החיצוניים יבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת עם משקים אפקיים (אסורה הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות).
לא תותר בניה בה יודגשו המשקים האנכיים. עובי האבן בפינות ובמזוזות לא יקטן מ-15 ס"מ. המידה האופקית של כל אבן לא תקטן מ-1.5 פעמים גבהה, ולא תעלה על 2.5 פעמים גבהה.
 2. סוג האבן, גוונה וסיתותה יקבעו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתרי הבניה.
 3. רוחב עמוד (או אלמנט מבני אחד) בכל חזית, לא יפחת מ-50 ס"מ ועובי האבן (בניצב לחזית) לא יקטן מ-20 ס"מ.
 4. כל המעקות האטומים, ייבנו מאבן עד גובה של לפחות 90 ס"מ מעל לריצוף הנוגע ויכוסו בנדבך ראש (קופינג) מאבן, בגוון וסוג אבן הבניה בבנין. העובי הנראה בחזית של נדבך הקופינג לא יהיה פחות מ-6 ס"מ ועובי זה יסותת ולא יבלוט מהקיר כלפי חוץ. במקומות בהם ייבנו ארגזי פרחים, יותקנו מעקות שקופים או מסורגים, עד גובה של 1.10 מ', לפחות, מעל לריצוף הנוגע.
 5. צינורות מי הגשם האנכיים לא יהיו גלויים. זרבוביות מי גשם אופקיות יסותתו מאבן בגוון ומסוג אבן הבניה בבנין. לא ייראו שום צינורות בחזיתות הבניינים.

6. תותר בניה בשלבים, בתנאי שכל הקירות החיצוניים של כל שלב, יצופו באבן בהתאם להוראות תכנית זו.
7. בנית ארגזי הפרחים תותר גם כבניה של זיזים הבולטים מחזית הבנין והשטח המקורה שמתחתם לא יחושב באחוזי הבניה.
8. המשקים יעובדו בצבע האבן וללא פסים כהים.

(ה) קומות העמודים המשמשות למעברים להולכי רגל ולגישה לחלקי הבנין השונים, יהיו בהתאם לנספחים מס' א' 4 ו-ב' 4. השטחים הנ"ל ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף ולא יוצמדו לדירות. שטחים אלה לא יחושבו במנין שטחי הבניה.

11. חניה פרטית:
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנינים שיוקמו בשטח.
 - (ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 1 ומס' 3.
 - (ג) משטחי החניה יופסקו מידי מספר מקומות חניה (מקס' 8 מקומות חניה), על ידי אי הפרדה ברוחב מינימלי של 1.2 מטר, ובו יינטע עץ. סוג הריצוף והנטיעות במשטחי החניה, יפורטו בהיתר הבניה, להנחת דעת מהנדס העיר, ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

12. מערכת סולרית: חמום המים יהיה ע"י מערכת סולרית מרכזית אחת בכל בנין. המערכת תהיה מאולצת סגורה, כאשר ריכוז הקולטים הוא על הגג העליון, לפי המסומן בנספחים א' 4 ו-ב' 4 של תכנית זו. דודים יותקנו בכל דירה ודירה. משאבת הסחרור ומערכת הפיקוד ימוקמו על הגג.

כל ההוראות אשר נקבעו בתכנית מס' 2673, ולא
שוננו במפורש בתכנית מס' 4331 זו, נשארות
בתוקפן.

13. הערה:

חתימת בעלי הקרקע:

משה ב
חבר לשכון בנין ופתוח כ"ט

(1) משה"ב חברה לשיכון בנין ופתוח בע"מ
חברה חצ/2333, רח' לילינבלום 27,
ת"א 65133, טל': 03-664631

משה ב
חבר לשכון בנין ופתוח כ"ט

(2) יורשי פרידמן נחמן, ת.ז. 759226,
ע"י עו"ד זאב וייל, רח' בצלאל 14,
ירושלים-91041, טל': 02-251729

חתימת מגיש התכנית:

משה ב
חבר לשכון בנין ופתוח כ"ט

משה"ב חברה לשיכון בנין ופתוח בע"מ
חברה חצ/2333, רח' לילינבלום 27,
ת"א 65133, טל': 03-664631

חתימת המתכנן:

חיים שפירא
סניף תל אביב

חיים שפירא, אדריכלות ותכנון ערים
רח' קלאוזנר 11, רמת גן 52455
טל: 03-720122 פקס: 03-730142

תאריך:

משרד המניס מהוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4331

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9 אפריל 1991 להפקיד את התכנית.

נייר הועדה המחוזית

משרד המניס מהוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4331

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21 מאי 1992 לאשר את התכנית.

נייר הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 4331

החליטה בישיבתה מיום 14.1.91
להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר

100

100

100

100