

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4124

שינוי מס' 36/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

ושינוי מס' 2/89 לתכניות מס' 1358 ו- 3276

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4124  
שינוי מס' 36/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 2/89 לתכניות מס' 1358 ו- 3276  
(להלן התכנית).  
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות  
התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט), גליון אחד 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 לחוספת בניה - מנחה כלכד.  
(להלן: נספח מס' 3).

כל מטמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן  
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול כתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 6.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-ישראל, בין הרחובות אשכנזי בצפון, זוננפלד במזרח, פרידמן כדרום ויואל כמערב (מתחם לובלין מערב).  
גוש: 30086 (שומא).  
חלקות: 226, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 258, 259, 266/2.  
חלקי חלקות: 266/3, 266/35.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים כתשריט בקו כחול. מודגש בזאת כי אין התכנית קובעת גבולות ושטחי חלקות.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) בטול תחום הריסה (אזור יתר אוכלוסין וצפיפות)  
(ג) הגדלת אחוזי הבניה מ- 90% ל- 155% ול- 180%.  
(ד) קביעת מספר קומנת מירבי וקביעת גובה הבניה המירבי.  
(ה) התרת שימוש בחלק גג הרעפים למגורים.  
(ו) שנוי קוי בנין וקביעת קרוי בנין חדשים.  
(ז) קביעת עקרונות עצוב.  
(ח) קביעת הוראות בגין עצים וחזיתות לשמור ומבנים להריסה.  
(ט) קביעת דרכים משולבות ודרך לבטול.  
(י) קביעת שטח לחניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור.  
(יא) קביעת חזית מסחרית.  
(יב) בטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת הסכמת השכנים לכניה 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' 4124 זו.

8. הוראות התכנית  
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  
מיוחד  
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין 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 2 או 3 כמצויין בנספח מס' 1.

- יותר שמוש בחלל גג הרעפים למגורים.

- גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.0 מ'.

- גובה קומח גג הרעפים מעל פני הרצפה העליונה.

לא יעלה על 2.40 מ' בחלק הנמוך של חלק הבניין

בן שתי קומות, ולא יעלה על 2.20 מ' בחלק

הנמוך של הבניין בן 3 הקומות ובהתאם לנספח

מס' 1.

- שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(ג) קווי בניין:

- קווי הבניין לבניינים עד שלוש קומות יהיו

כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

לכניינים עד שתי קומות בקו נקודותיים בטוש

אדום, ולבניינים בני קומה אחת בקו נקודה בטוש

אדום.

(ד) אחוזי בניה:

- חכסית הבניה המירבית בכל חלקה לא תעלה על 80%.
- אחוזי הבניה המירביים בחלקות ששטחן פחות מ-500 מ"ר יהיו 155% מהשטח המדוד.
- אחוזי הבניה המירביים בחלקות ששטחן 500 מ"ר ומעלה יהיו 180% מהשטח המדוד.
- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חדרי מדרגות פנימיים, מרפסות מקורות וכיוצ"ב.
- אחוזי שטחים בגג הרעפים שגובהם מעל 1.8 מ' יחושבו במנין אחוזי הבניה.
- לא יכללו במנין זכויות הבניה שטחי מקלטים, מרחפים חת קרקעיים שגובהם אינו עולה על 2.20 מ', מרפסות זינו, מרפסות גג, מדרגות חוץ ובורות מים.
- (ה) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 2.1 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 בקו בנין אפס ללא צורך בהסכמת השכנים.
- (ז) תנאים למחן היתר בניה:
  - תאום ואשור מחלקת התברואה על כל בקשה להיתר בניה.
  - תאום עם יחידת הג"א לגבי התקנת מקלטים במגרשים המאפשרים חפירה בחצר.
  - ראה סעיף 11 (ג') להלן.
- (ח) פרטי בנין ועקרונות עיוב:
  - סיתות האבן - לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת. הבניה תהיה מסוג אבן הבנין הקיים (טובה, תלטיש, חמי, מוטבה, מוסמס).

- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות. הצלע הקצרה והצלע הארוכה חהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
- פתחי הבנין יהיו מאבני מוזה ומשקוף (קלבות וארכות) 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 ובסיתוח דומה לסיתות המכנה בחלקה, (טובה, 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, ניחן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנוח גמר מבטון או באבן בשיפוע. כמופיע בנספח מס' 2.
- לא תותר סגירת מרפסח 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  $1/2$ .
- חזיתות אבן מהבניה המקוריח עם קמרונים, זלחות וחלונות אופייניים הינם לשימור.
- השינוי היחידי המותר בהם הוא הנמכת הפתחים ב- 1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת.
- קירות האמורים להיות קירות משוחפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם, ייבנו גם הם מאבן.
- מרזבים וצינורות ניקוז:  
המרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח ארץ, מפח נחושת.

צינורות הניקוז יהיו מפח או כרזל צבוע אך לא  
מ- P.V.C.

- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:  
הסורגים יבוצעו מברזל ויהיו זהים בעצובם  
לסורגים האופייניים לשכונה (נספח מס' 2).  
הדלתות והמעקות יעשו מעץ או מברזל בלבד.  
החלונות יעשו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע.  
לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולבן  
בברונזה כסף וכד'.

- תוחר בניח 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  
המפורטות לעיל ובהתאם לנספח מס' 2.  
- כל חלקה חתוייב בהתקנת נישה לעגלת אשפה  
כמפורט בנספח מס' 2.

(ט) חזית לשימור:

החזית המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית  
לשימור. לא יוחרו כל שינויים בחזית המקורית.  
(י) העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום  
מיועדים לשימור ואסורה עקירתם, אלא באשור  
המחלקה לשפור פני העיר באם יוכח כי מצבם הפיזי  
לא מאפשר שמורם.

(יא) בחלקה מס' 230, בה קיים מועדון הקשישים  
השכונתי, תוחר המשך פעילותו.  
בחלקות 241, 242 בהן קיים מסחר בקומת הקרקע  
לאורך רחובות יואל ובצלאק אשכנזי, תוחר  
המשך פעילותו.

(יב) הוועדה המקומית, באשור הוועדה המחוזית תהא  
רשאית להחיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא  
תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת  
אחוזי הבניה ממגבלת חכסית הבניה וממגבלת קווי  
הבנין.

(יג) חותר בנית מדרגות חיצוניות לכל אחת מהקומות.  
(יד) בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ - 1980.

11. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב על הרקע הוא שטח של חניה פרטית עם זיקת הנאה לציבור. החניה חהא משותפת לכל דיירי הרחוב ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.  
(ב) יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים המשולבות בהתאם לנספח מס' 1 והם יהיו לשמוש הציבור.  
(ג) תנאי למתן היתר בניה בחלקות 241 ו-242 הוא תאום עם האגף להסדרי תנועה.  
(ד) ראה סעיף 13 להלן.

12. בנין ומדרגות הכנינים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרטו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. במידה ומבנים אלו הנס בחחום קוי הבנין, ניתן יהיה לא להרסם אך ורק במידה ויותאמו להוראות הכלליות כאמור בסעיף 9 לעיל וכמפורט בנספח מס' 2.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:  
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.  
(ב) 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 דרכים משולבות כהתאם לנספח מס' 1. ובהתאם לאפשרויות הקיימות ולא ע"פ דרישות התקן.

- תינתן אפשרות לביצוע חניה בתוך החצרות.

- לא תהיה זיקה פרטית למקומות החניה שבחחום הדרכים.

- תותר בנית מקלטים ציבוריים מתחת לדרכים אלו.

(ג) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.

(ד) ראה סעיף 11 לעיל.

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

14. הפקעה:

ככל חלקה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמחה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. אנטנות

טלויזיה ורדיו:

(א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
(ב) הפחרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. קולטי שמש

על הגג:

(א) הוועדה המקומית תגכה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

17. היטל השכחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אוחה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד חאורה, ו/או

18. תשתית:



קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות  
בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתי) המצויים  
בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על  
ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקינו עבודות  
החשתי וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום  
מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונו  
כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מחקן בין  
ע-קרקעי ובין חח-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו  
חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך  
זה ינתן כתב החתיבות 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:

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז ירושלים  
07-05-1991

משרד הבינוי והשיכון  
רחוב הלל 23, ירושלים 91007  
טלפון: 02-240151

מגיש התכנית:

אד"כ הן  
ס/מנהל חטיבה טכנית  
(תיכנון)

דוד גוגנהיים/אלכס ברוך - אדריכלים ומתכנני ערים -  
רחוב עמק רפאים 10, ירושלים 93201  
טלפון: 02-690103

המתכנן:

28.4.91

Handwritten signature/initials

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
שור תכנית מס. 4124  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
לאשר את התכנית  
י"ר הועדה המחוזית  
סג"מ לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים  
תכנית מס' 4124  
תליטה בשיבתה מיום 17.6.90  
הפליך על אשור התכנית תצל להפקה  
לפי התנאים הכלולים בחו"מ  
מנהל העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 4124  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 4/12/90 להפקיד את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

Handwritten signature/initials