



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 905 א'

שנוי מס' 26/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושנוי מס' 1/87 לתכנית מס' 905

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 905 א', שנוי מס' 26/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנוי מס' 1/87 לתכנית מס' 905 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-11,0 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת שערי ירושלים (אבו בסל).
רחובות יפו, רש"י, תשב"ץ.
גוש 30076
חלקות 48, 70-83, 85-90, 92-94, 96-114, 129, 135, 145, 147, 152.
חלקי חלקות: 95, 130, 131.
גוש: 30073
חלק מחלקה 93.
גוש: 30107
חלק מחלקה 57.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) בטול הוראות תכנית מס' 905 והבנוי המאושר שבה, ככל שהם חלים בגבולות תכנית מס' 905 א' זו.
(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2, אזור מסחרי, שטח לבניני צבור ושטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד ושטח פתוח ציבורי.
(ג) קביעת קוי בנין והוראות בניה באזור מגורים מיוחד.
(ד) קביעת חזיתות לשמור.
(ה) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
(ו) הרחבת דרכים וקביעת מעברים צבוריים להולכי רגל.
(ז) חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכניות:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 905 א' זו.

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 וע"פי סעיף 63 (7) לחוק התכנון ותכניה, כי הבנוי שע"פי התכניה ממצה אפשרויות מתן החקלנה בגבול ססיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בבניה, או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכניה זו, תראה כססיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לחקנות התכנון ותכניה (ססיה נכרת ותכניה) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכניה:

הוראותיה של התכניה מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בהוראות התכניה והן כחשויים (להוציא פרטי מפת ורקע שעליה נערך כחשויים באם אינם מצויינים במקרא שכתשויים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע כחשויים בפסים אלכסוניים צהוב וחום לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של הבניה האפשרית במסגרת קווי הבנין שכתשויים וההנחיות שלהלן.
 - (ב) מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות וגג רעפיים. יותר שימוש למגורים כחלל גג הרעפיים.
 - (ג) קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן כחשויים בקו נקודה כסוש אדום ותכניה תהיה בקיר משותף כך שבכל חלקה הצמד הבניה לכל ארכת לגבולות החלקות הסמוכות.
 - (ד) תבנינים יקורו בגגות רעפיים בשפוע מירבי של 30 מעלות, באופן שגובה החלל הפנימי בין תחתית הגג והרצפה שמעל הקרת קומה א' לא יעלה על 3,0 מ'.
 - (ה) בכל רצף חלקות יהיה רכס עקרי לגג הרעפיים, תרכס יקביל לחזית הארוכה לשמור (ראה סעיף 11 לחלן) שבאותו רצף חלקות.
- בין רכס זה לבין המרזב שבסיוס החזית הנ"ל, יהיה תגג רצוף ומתמשך וללא פתחים.
- לכוון החזית המקבילה, ניתן לחדגיש גמלון נפרד לכל ביה ע"י יצירת רכס גג תניצב לרכס הראשי ושאינו גבוה ממנו וכן ניתן לצור מרפסות גג.
- הפתחים היחידים המותרים לחלל הגג יהיו מכוון הגמלון הנ"ל או מרפסת הגג הנ"ל או בגמלונים הצדדיים שבקצה כל רצף חלקות.
- (ו) במגרש מס' 1 יחולו הוראות סעיף (ד') לעיל כאשר החזית בה מותרים פתחי תגג היא החזית הצפונית.
 - (ז) מבנים קיימים הנמצאים מחוץ לקווי הבנין - יורסו, תדבר יהוות חלק מתנאי היתר הבניה.
 - ניתן יהיה שלא לתרוס מבנה כנ"ל בתנאי שלדעת מתגדס העיר הוא משתלב בבניה החדשה מבחינה אדריכלית ואסתטית.
 - (ח) תבניה במגרש מס' 1 מותנית בהגשת היתר בבניה למגרש כולו. ניתן יהיה לבצעה בשלבים תוך שמירה על הוראות סעיף (ג) לעיל בדבר בניה בקירות משותפים.
 - (ט) ראה סעיף 12 לחלן.

11. חזיתות לשמור:

החזיתות המסומנות בהשריט כקו אדום הן חזיתות לשמור. אין לתרום חזיתות אלה, לשנותן או להוסיף על גביהן גגונים, מרפסות ואלמנטים אחרים למעט מרזבים וצנורות מי גשם מפח אבץ מגולוון כגדרש לנקוז הגגות. חכניה החדשה מעל חזיתות אלה תהיה כמשור הקירות הקיימים כשהמעבר בין חכניה הישנה לחדשה יודגש על ידי שורה אבן צרה מובלסת ממשור הקיר.

12. תוראות כלליות לגבי היתרי בנייה וכצוע חכניה:

- (א) כל בקשה להיתר בנייה תתואם עם מתגדס העיר ותערך על רקע חכניה מדידת מדוייקת ועדכנית.
- (ב) במידה ובחלקה קיים בניין, תלווה הבקשה בתצלומי חכניה הקיים בשרטוט חזיתות חכניה הקיים החזיתות הסמוכות לו לשמור ופרטי הפתחים הקיימים בק.מ. 1:20
- (ג) בקשה להיתר תכלול פרטי בניין בק.מ. 1:20 של הפתחים, גמר הגגות וכו' כפי שידרש ע"י מתגדס העיר.
- (ד) תוספת בנייה לבניין קיים תהיה באבן מסוג האבן שבבניין הקיים ובאותו גוון, סתות וכחול.
- (ה) בנייה חדשה, כחלקות כהן לא קיים בניין, תהיה באבן מרובעת ומסותתת והכחול יתיה כהיר מגוון האבן.
- (ו) לא תותר כל בנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.
- (ז) אבני הפינה יהיו מקשה אחת, אורך צלען תקצרת יהיה 15 ס"מ לפחות. בתוספות בנייה, תמשך חכניה בפיינות כדוגמת חכניה הקיימת.
- (ח) הפתחים יעובדו כחשפים כעומק 15 ס"מ לפחות ובאבני מזוזות משחלכות מטקשה אחת, המשקופים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים ובהתאמה לקיים.
- (ט) מרזבי הגגות יהיו מפח אבץ מגולוון, לא יותרו ארגזי רוח מעץ.
- (י) החצרות יגודרו כגדרות כצפוי אבן מרובעת ומסותתת משני צדיהן בגובה 5 גרביים לפחות, הגדרות לחופו באבני קדקד מסותתות כעובי 8 ס"מ לפחות.
- (יא) לא תותר בנייה מרפסות זיזיות.
- (יב) ארובות הסקה יסומנו כבקשה להיתר בנייה. גובהן המירבי לא יעלה על מטר אחד מפני הגג.
- (יג) במידה ולא תהיה בנייה בו זמנית בחלקות סמוכות, לצופו הקירות המשותפים באבן לכל גובהם בהתאם לתוראות חכניה לעיל.

13. קולטי שמש:

כגגות הרעפים הפונים לכוון דרום תותר הצבת קולטי שמש צמודים למשור הגג. לא תותר הצבת דוודים על הגגות. ככנינים בהם גגות הרעפים אינם פונים לכוון דרום לא תותר הצבת קולטי שמש. הפתרון התכנוני טעון אישור מתגדס העיר.

14. אנטנות טלוויזיה בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד, ככניה שכמגרש 1 תותר ורדיו: הקמת אנטנה אחת בלבד מקום האנטנות יסומן כבקשות להיתר בנייה.

השטח צבוע בתשרים בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי, וחלוקה עליו תהוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

15. שטח פתוח צבורי:

16. חניה:

בניית יחידות דיור חדשות כשטח התכנית מחייבת פתרון חניה, כחלק מהיתר הבניה ובאשור אגף התנועה של עיריית ירושלים על פי אחת משתי האפשרויות הבאות:
(א) כמגרשים שסביב השטח הפתוח הצבורי שהגישת אליהם כרכב אפשרית מהמעבר הצבורי להולכי רגל - תהיה תחנית כשטח המגרש.
(ב) בעלי מגרשים אחרים ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו על ידה עבור החקנת מקומות חניה, בתתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן, כחניון צבורי שיקבע על ידי עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

17. דרכים:

תואי הדרכים, רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים.
(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשרים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבות דרכים.
(ג) השטחים הצבועים בתשרים בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים כסוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל. המעברים שמסביב לשטח הפתוח הצבורי ישמשו כגישה לחניות בתחומי המגרשים הגובלים בהם.

18. הפקעת:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעת בתתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מכנה גדר וחפץ.

19. כצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לכצוע בספרן האחוזת.
הוועדה המקומית תתיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל התוצאות של הכנת התכנית לרכנת כצוע פדירות חלוקה חדשה בשטח, בתתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות שבניה.

20. חלוקת חדשה:

(א) התכנית כוללת כין היתר הוראות חלוקת חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקת תתיה בתתאם לטבלת השטחים שבתשרים.

(ג) החלוקת תתיה בחלקות 48, 74, 135, 147, 149-152 כגוש 30076 בלבד.

21. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח תכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בניה

22. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. ת ש ת י ת: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, 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 בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעין ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי כתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר.

תאריך: מאי 1989

משרד המגורים והתכנון ירושלים
 חוק התכנון והמגורים תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 905

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
 22 MAR 1988
 ביום הפקדת התכנית

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

משרד המגורים והתכנון ירושלים
 חוק התכנון והמגורים תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 905

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
 תכנית מס. 905
 החליטה בישיבתה מיום 26.7.88
 להמליץ על אשור התכנית וכל הפקדה
 לסי התנאים הכלולים בתנאי
 מהנדס תעיה, יו"ר רש