

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4566 - (הרחבות דיור בשכונת נוה-פת)

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 1599, 1599 א', 1599 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4566, (הרחבות דיור בנוה-פת) שינוי מס' 1/93 לתכניות מס' 1599, 1599 א', 1599 ב' (להלן: התכנית).
  2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ו-3 נספחים של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
    - [א] גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות הבניה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
    - [ב] 21 גליונות של תכנית בינוי לתוספות בניה, הערוכים בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
    - [ג] גליון אחד של נספח פרטים מנחה הכולל פרטי בניה לציפוי אבן, ולמסתורי כביסה הערוך בק.מ. 1:10 (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-65 דונם.
  5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת נוה-פת. השטח בין הרחובות יעקב פת, ברל לוקר ואריה בעהם, בלוקים מס' 1-20, 18 א'.  
גוש: 30501  
חלקות: 1-5, 7-10, 12-16, 23-26, 28-31, 36, 37, 39-42, 44, 53, 54, 56, 57, 59-61, 67.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: [א] שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- [1] שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד, ולמעבר ציבורי להולכי-רגל.
  - [2] שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח פתוח ציבורי.
  - [3] שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל.
  - [4] שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד.

[ב] קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות, לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח, בהתאם לנספחי הבינוי.

[ג] שינוי קוי בנין מירביים וקביעת קונטור שטחי הבניה לתוספות.

[ד] קביעת שטחי בניה מירביים לתוספות הבניה, בהתאם לנספח הבינוי.

[ה] קביעת הוראות עיצוב ופיתוח לבנינים.

[ו] קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית: [א] על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1599, 1599א', 1599ב' וההוראות שבתכנית מס' 4566 ז.

[ב] מודגש בזאת כי בנושא תוספות בניה, חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 4566 ז, ובגין כל יתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות עד להפקדתה של תכנית מס' 4566 ז.

8. הקלות: כל הוראות תכנית 4566 ז ממצות את אפשרויות מתן ההקלות כסטיה בלתי ניכרת, וכל שינוי בהוראות התכנית יחשב כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (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.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לשרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכניות 1599, 1599 א', 1599 ב' לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

10. איזור מגורים מיוחד:

11. תוספות בניה: [א] תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספחים מס' 1, 2, 3, ובכפוף להוראות שלהלן:

[ב] שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמצוין בנספח מס' 2 וכמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה מירביים במ"ד									
סה"כ			שטחים המהווים חלקי שידון			שטחים המהווים שימושים עיקריים			צמ"ח
סה"כ	מונת ספלים הקרקע	מעל ספלים הקרקע	סה"כ	מונת ספלים הקרקע	מעל ספלים הקרקע	סה"כ	מונת ספלים הקרקע	מעל ספלים הקרקע	
623		623				623		623	1
517	/	517	/	/	/	517	/	517	2
496	/	496	/	/	/	496	/	496	3
744	/	744	/	/	/	744	/	744	4
552	/	552	/	/	/	552	/	552	5
680	/	680	/	/	/	680	/	680	6
682	/	682	/	/	/	682	/	682	7
704	/	704	/	/	/	704	/	704	8
960	/	960	/	/	/	960	/	960	9
802	/	802	/	/	/	802	/	802	10
896	/	896	/	/	/	896	/	896	11
676	/	676	/	/	/	676	/	676	12
704	/	704	/	/	/	704	/	704	13
640	/	640	/	/	/	640	/	640	14
648	/	648	/	/	/	648	/	648	15
894	/	894	/	/	/	894	/	894	16
1128	/	1128	/	/	/	1128	/	1128	17
470	/	470	/	/	/	470	/	470	18
346	/	346	/	/	/	346	/	346	18A
1164	/	1164	/	/	/	1164	/	1164	19
436	/	436	/	/	/	436	/	436	20
14,762	/	14,762	/	/	/	14,762	/	14,762	סה"כ

הערה: שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שנתחום מעטפות תוספות הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות הנכונות והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

- [ג] הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד.  
עמודה תחשב כבניה משני צדי חדר מדרגות  
אחד.  
היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה  
תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת  
התחייבות משפטית, המלווה בהסכם עם קבלן  
בניה רשום אחד לבצוע בו-זמני של התוספת  
בכל העמודה, כולל גמר נאות של מעטפת  
הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים  
בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן  
קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- [ד] לא תותר כל תוספת קומה על גג הבנין  
הקיים. גובה תוספת הבניה יהא בהתאם לגובה  
הבנין המקורי.
- [ה] לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין  
בגין תוספות הבניה, כאמור.
- [ו] במידה ויווצרו חלליים מתחת למפלס קומת  
הקרקע של תוספת הבניה, הם יסגרו בקירות  
אבן כדוגמת קירות החזיתות, ולא ישארו  
כשטחים מוקפים עמודים. הועדה המקומית תהא  
רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה כמחסן/ים  
או כחלק מתוספת/ות בניה לדירה/ות שמעל  
החלל, בכפוף לאמור בסעיף 10 [ה] לעיל.  
שטחי החללים אינם נכללים בפירוט השטחים  
שבסעיף 11 [ב] לעיל.
- [ז] היתר הבניה יוגש על רקע תכנית מדידה  
מצבית מעודכנת, חתומה ע"י מודד מוסמך,  
ויכלול את האלמנטים הבאים: תכניות  
קומות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100, פרטי  
בניה וחישוב שטחים.
- [ח] פרטי בניה:
- [1] הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בקומת  
קרקע בניה של גג-רעפים הנתמך על  
קונסטרוקציה עץ בהתאם למפורט בנספח  
מס' 3.
- [2] תוספות הבניה לרבות גמלוניים יצופו  
באבן טבעית מרובעת ומסותתת, ובהתאם  
למפורט בניספחים מס' 2 ו-3.
- [3] ציפוי באבן של חזית הכניסה המקורית  
לבנין (חזית חדרי השינה) מחייב,  
ויהיה זהה לציפוי האבן כנדרש  
בחזיתות האחרות של הבנין.

- [4] סגירת המרפסות תעשה בחומרים ובאופן אחיד בכל חזית הבניין ותצויין בהיתר הבניה.
- [5] מעקות המרפסות והסורגים יהיו מברזל בדוגמא ובצבע אחידים בכל חזית הבניין, וכמפורט בנספח מס' 3.
- [6] עיבוד הפתחים החדשים בבניין יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 3.
- [7] מסתורי הכביסה יהיו בהתאם לפרט שבנספח מס' 3.
- [8] כל הכבלים התלויים בחזיתות הבניינים יותקנו בתעלות מתחת לציפוי האבן.
- [9] כל הגזרות התוחמות שטחים מרוצפים צמודים לדירות בקומת הקרקע יצופו אבן, כמפורט בנספח מס' 3.
- [ט] תנאים למתן היתר בניה:

- [1] מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאיורור, לתאורה ולאיכות חיים.
- [2] היתר הבניה יינתן לעמודה שלמה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 11 [ג] לעיל.
- [3] היתר הבניה יכלול פתרון להעתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש. אם הדבר ידרש לשם בנית תוספות הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הביוב והמים בעיריית ירושלים.
- [4] תנאי להיתר בניה במקום בו תוספת מתבצעת תוך כדי הפירת חללים מתחת לבניין, היא הגשת חוות-דעת הנדסית מוסמכת, שתאשר שהתוספת או העבודות מבטיחות את יציבות הבניין.
- [5] הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שיפורים בחלקים המשותפים בבניין, לפי שיקול דעת מהנדס העיר.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הנמצאים בתוך תחומי התכנית ומתחמים בקו שחור בתשריט, הם שטחים שהוראות תכנית זו לא חלות עליהם.

13. שטח שהתכנית אין חלה עליו:

[א] השטחים המסומנים בקווי שתי וערב ברקע, הם שטחים של חניה פרטית, וחלות עליהם הוראות תכניות מס' 1599, ו-1599 ב' לגבי שטח לחניה פרטית.

14. חניה פרטית:

[ב] הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

15. דרכים:

תוואי 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 ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

17. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלויזיה  
ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש:  
לא תותר הצבת קולטי שמש על גג תוספות בניה.
20. חיטל השבחה:  
[א] הועדה המקומית תגבה חיטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
[ב] לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם שישולם חיטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. גביית הוצאות  
תכנון:  
הועדה המקומית רשאית לגבות מבעלי הדירות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספות לשטח הכללי של תוספות הבניה בתכנית. התשלום כאמור, יבוצע כתנאי למתן היתר בניה או בעת העברת הזכויות בנכס - במועד המוקדם יותר.  
התשלום יגבה עבור תוספות למגורים, מרפסות ומבואות.
22. תשתית:  
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 חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

היוזם:

עיריית ירושלים  
כיכר ספרא 1  
ירושלים

המתכנן:

נעמי זירי, אדריכלית  
ת.ז. 3014662  
רח' עתניאל 10  
ירושלים 93503  
טל: 02-710608

נעמי זירי אדריכלית  
רח' עתניאל 10 ירושלים  
טל: 02-710608 93503

תאריך: 15.1.1995

משרד המניס מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 4866

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החל טח  
ביום 29.8.95 לאחר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

משרד המניס מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

המקדח תכנית מס. 4866

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.8.95 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית