



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4053

שינוי מס' 12/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית . חכנית זו תקרא תכנית מס' 4053, שינוי מס' 12/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח וחוברת 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).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 0.5 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-ישראל, שערי פינה בין הרחובות יחיא צהרי, ויחיא קאפח.
 גוש: 30086
 חלקות: 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) בטול תחום הריסה (אזור יתר אוכלוסין וצפיפות).
- (ג) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 90% ל- 180%.
- (ד) קביעת מספר המקומות המירבי והתרת שמוש בחלק גג הרעפים.
- (ה) שנוי קוי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- (ו) קביעת עקרונות עיוב.
- (ז) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה
- (ח) אחוד 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 שבתכנית מס' 4053 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), וכך עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) מספר קומות וגובה הבנין המירביים יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות הבאות:
- מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות כולל חלק גג הרעפים.
 - גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.8 מ'.
 - גובה קומת גג הרעפים מעל פני הרצפה העליונה לא יעלה על 2.20 מ' בחלק הנמוך של הבנין ובהתאם לנספח מס' 1.
 - שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(ב) קווי בניין:

- קווי הבניין לבניינים בני קומה אחת יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- קווי הבניין לבניינים בני 3 קומות יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
- קווי הבניין הצדדיים והפונים לרחובות תומא במזרח וצהרי במערב יהיו אפס בהתאם למסומן בתשריט. קו בנין אלה מחייבים.

(ג) אחוזי בניה:

- תכסית הבניה המירבית לא תעלה על 80% כולל כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין.
- אחוזי הבניה המירביים יהיו עד 180% כולל שטחים בחלק גג הרעפים שגבהם מעל 1.8 מ'.
- אחוזי הבניה יכללו את כל חלקי הבנין המקורים ללא יוצא מן הכלל (כולל מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, מקלטים וכד').

(ד) הבניה בחחומי תכנית זו תעשה בהתאמה לאופי הבניה

- בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 1 ו- 2.
- כל בקשה להיתר בניה תכלול ציכומים של הקיים במגרש וחזיתות הבניינים הגובלים במגרש כולל גדרות וכד'.

(ה) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין ועקרונות עשוב:

- הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג אבן הבניינים הסמוכים. (טובזה, תלטיש, חמי או מוטבה). לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.
- אבני הפינה יהיו: 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
- פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות 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 עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנים בחלקות הסמוכות (טובה, חמי או תלטיש). גובה הגדר יהיה 7 נדבכי אבן לפחות.
- אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות - בסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר. או בסיתות מוטבה. ניתן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון כמופיע בנספח מס 2.
- לא תותר סגירת מרפסת אלא בסגנון הקיים במתכת וזכוכית או בעץ וזכוכית, כדוגמה המופיעה בנספח מס' 2.
- כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן של הבנינים הסמוכים.
- גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח.
- החלונות יהיו ביחס של $2/3$ עד $1/2$.
- קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם מתבצעים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם, ייבנו גם הם מאבן.
- מרזבים וצינורות ניקוז:
- מרזבים יהיו מפח מגולבן, מפח אבץ או מפח נתושח
- צינורות הניקוז הגלויים יהיו מפח או ברזל 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 ברזל בלבד.
- החלונות יעשו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע. לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולבן בברונזה כסף וכד'.
- תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.0 מ' (נספח מס' 2) בהתאם לאופי הבניה הקיימת בשכונה.

- (ר) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות. ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- (ז) מתקני אשפה: כל חלקה תחוייב בהתקנת נישה לעגלת אשפה כמפורט בנספח מס' 2.
- (ח) כל בקשה להיתר בניה תחוייב באישור מחלקת התברואה.

10. חניה: כל החניה תהיה בשטח הדרכים הגובלות במתחם בהתאם לאפשרויות הקיימות בשטח ולא עפ"י תקן החניה. לא תהיה זיקה פרטית למקומוח החניה שבתחום הדרכים.
11. בנין וגדר להריסה: הגדרות והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
12. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
13. בצוע התכנית: מיד עם אישור התכנית תוכן ותוגש על ידי מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
14. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המתוזזית לשכת רשם המקרקעין בירושלים

כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק
ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא
אם כו תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב
בקורת המסמכים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. אנטנה
טלויזיה ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר

16. קולטי שמש
על הגג:
(א) בגגות 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 (ולא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה:
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות
החוק.

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

18. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע
הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך
תחומי המקרקעין ובסמוד 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 מחקו 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 החחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת
בנין בשטח המקרקעין.

חתימות:

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון
רחוב הלל 23 ירושלים 91007
טל': 02-240151

20 מאי 1991

אורי כהן
למנהל חטיבה טכנית
(תיכנון)

המתכנן: דוד גוגנהיים / אלכס בלוד - אדריכלים ומתכנני ערים

רחוב עמק רפאים 10, ירושלים 93201
טל': 02-690103

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4053

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8 ביולי 1991 לאשר את התכנית.

שיר הועדה המחוזית

21.5.91
בני קיץ

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4053

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה
ביום 8 ביולי 1991 להפקיד את התכנית.

תאריך: מאי 1991
שיר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 4053

החליטה בישיבתה מיום 23.7.89
להמליץ על אישור התכנית תג"ל להפקדה
לפי ההנאים הכלולים בוד"ה

ישיב ראש
מחוז העיר

גיש אלוף