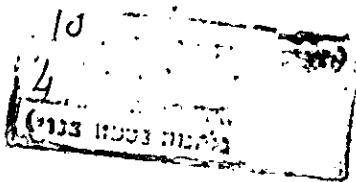


1010160



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4120

שינוי מס' 33/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 1/89 לתכנית מס' 3468

1. שם התכנית:

תכנית זו חקרא תכנית מס' 4120
שינוי מס' 33/89 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
ושינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3468 (להלן התכנית).
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכחב (להלן הוראות
התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט), 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח
1-2 חוברות כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ.
1:250 (להלן נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בניי בחלקות 274 ו-275 בגוש
30087 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2)
(ג) חוברת תכנית עקרונות עצוב (להלן: נספח מס' 3).
(ד) חוברת הנחיות לתוספת בניה - מנחה בלבד.
(להלן: נספח מס' 4).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 6.5 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-ישראל, בין הרחובות אשכנזי ולובלין בצפון, זוננפלד במערב, פרידמן בדרום ויוסף קארו במזרח.

גוש: 30087 (שומא).

חלקוח: 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134,

135, 136, 137, 139, 140, 141, 274, 275

, 216, 277, 278.

חלקי חלקוח: 105, 212/10.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מודגש בזאת כי אין התכנית קובעת גבולות ושטחי

חלקות.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים

מיוחד.

(ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 70% המותרים ל-155%,

למעט בחלקות 274 ו- 275 בגוש 30087 בהן יוגבלו

אחוזי הבניה ל- 165% בחלקה 274 ול- 172% בחלקה

275.

(ג) קביעת מספר הקומות המירבי והתרת שמוש בחכל גג

הרעפים למגורים.

(ד) קביעת קווי בנין חדשים.

(ה) קביעת עקרונות עצוב, שיקום ושימור.

(ו) קביעת הוראות בגין עצים לשמור ומבנים להריסה.

(ז) קביעת שטחים לחניה פרטיח עם זיקת הנאה לציבור.

(ח) קביעת דרכים משולבות.

(ט) בטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת

הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

7. כפיפות לתכנית: על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות

השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות

שבחכנית מס' 4120 זו.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין
הן בדפי ההוראות שנכתב, והן בתשריט ובנספחים
(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.

8. הוראות
התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור
מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(א) הבנוי והפתוח יהיו בהתאם לנספחים מס' 2.1 ו-3
וכמפורט להלן. נספח מס' 4 הוא נספח מנחה בלבד.
(ב) מספר קומות וגובה הבנין:

9. אזור מגורים
מיוחד:

- 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 קומה קיימת יחשב 3.0 מ' גם אם היא גבוהה
יותר.
- גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.1 מ'
בקומה ה-3 ו-2.4 מ' בקומה ה-2 כל זאת בחלק
הנמוך של הבנין כמחואר בנספח מס' 1.
- שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.
- הבנוי בחלקות מספר 274, 275 הוא בהתאם לנספח
מס' 2.

(ג) קווי בנין:

- קווי הבנין לבנינים עד שלוש קומות יהיו
כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום,
לבנינים עד שתי קומות בקו נקודתיים בטוש
אדום. ולבנינים בני קומה אחת בקו נקודה בטוש
אדום.
- מרפסות זיז, מדרגות חוץ, טרסות, ומקלטחם תת-
קרקעיים נחו לבנות מעבר לקווי הבנין באשור
מהנדס העיר.
- קווי הבנין הצדדיים והצפוניים לכוון הרחוב
יהיו אפס. קוי בנין אלה מחייבים.

(ד) אחוזי בניה:

- תכסיח הבניה המירבית בכל חלקה לא תעלה על 80%.
- אחוזי הבניה המירביים הם 155% מהשטח המדוד.
- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חדרי מדרגות פנימיים בקומה אחת פחות ממספר הקומות המירבי בבנין. מרפסות מקורות וכיוצ"ב.
- שטחי מקלטים, מרחפים תת-קרקעים, שגובהם אינו עולה על 2.20 מ'. בורות מים, מרפסות זיזיות, מרפסות גג ומדרגות חוץ לא יכללו במנין אחוזי הבניה.
- שטחים בחלל גג הרעפים שגובהם עולה על 1.8 מ' יכללו במנין אחוזי הבניה.
- אחוזי הבניה בחלקות 274 ו-275 יהיו בהתאם לטבלה שבנספח מס' 2.
- (ה) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חעשה בהתאמה לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 2,1 ו-3. 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 לבניה בקו בנין אפס ללא צורך בהסכמת השכנים.
- (ז) חנאים למתן היתר בניה:
 - תאום ואשור מחלקת התברואה על כל בקשה להיתר בניה.
 - תאום עם הג"א לגבי התקנת מקלטים במגרשים גדולים המאפשרים חפירה בחצר.
- (ח) פרטי בנין ועקרונות עיוב:
 - חזיתות אבן מהבניה המקורית כולל פתחים, קמרונות דלתות וחלונות אופייניים הינן לשימור ואסורה פגיעה בהם, למעט הנמכת הפתחים ב-1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת.

- סיתות האבן - הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי מסמסס או מוטבה). לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסוחתת.
- אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
- פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות) בעומק של 15 ס"מ לפחות.
- משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשח במספר אבנים (קמורה או שטוחה).
- הגדר תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות, או הבנין. עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות דומה לסיתות המבנה בחלקה, (טובזה, 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, ניתן בגדרות במקום אבן "קופינג" לבנות גמר מבטון או באבן בשיפוע, כמופיע בנספח מס' 3.
- לא תותר סגירת מרפסת 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 יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
- החלונות יהיו ביחס אנכי של $2/3$ עד $1/2$.
- קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם ייבנו גם הם מאבן.
- מרזבים וצינורות ניקוז: המרזבים יהיו מפח מגולבון, מפח אבץ, מפח נחושת.
- צינורות הניקוז יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא

מ- P.V.C.

- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:
הסורגים יהיו זהים בעצובם לסורגים האופייניים לשכונה (נספח מס' 3).
- הדלתות והמעקות יעשו מעץ או ברזל בלבד.
החלונות יעשו מעץ וברזל או מאלומיניום צבוע.
לא יותר השמוש באלומיניום טבעי או מגולכן בברונזה כסף וכד'.
- תותר בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 1.5 מ' (נספח מס' 1, 2 ו-3) באופי הבניה הקיים.
- מבנים שאינם מאבן ולא יהרסו יש לצפות באבן כתנאי להיתר בניה בחלקה, הכל בהתאם להוראות הבניה הנ"ל ונספח מס' 3.
- תותר בניית מדרגות חיצוניות לכל אחת מהקומות.
- כל חלקה תחוייב בהתקנת נישה לעגלת אשפה כמפורט בנספח מס' 3.
- (ט) העצים הצבועים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם, אלא באשור המחלקה לשפור פני העיר באם יוכח כי מצבם הפיזי לא מאפשר שמורם.
- (י) הוועדה המקומית, באשור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת אחוזי הבניה תכנית הבניה וממגבלת קווי הבנין.
- (יא) לא יותרו שימושים חורגים כגון מסחר, מלאכה, עסקים קיימים המהווים שמושים חורגים יחויבו לפנוח השטח תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית מס' 4120 ז.
- (יב) בקשות להיתר בניה תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.

10. שטח עתיקות: השטח המותחם בקו מקוטע בטוש שחור הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראת תכנית המיתאר).

11. חניה פרטית: א. החניה תבוצע במידה שניתן בתחום החלקות. יתר מקומות החניה יהיו בשיטת הדרכים המשולבות, בהתאם לנספח מס' 1, והם יהיו לשימוש הצבור. החניה הפרטית המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב על הרקע הנה משותפת לכל דיירי הרחוב ותהיה בה זיקת הנאה לצבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. בחלקות שאין אפשרות להסדיר בהן מקום חניה, לעת התרת הבניה לא ידרש בגינן אישור של האגף להסדיר תנועה.
- ב. ראה סעיף 13 להלן.

12. בנין וגדרות

להריסה:

הגדרות והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח. במידה ומבנים אלו הנם בתחום קווי הבנין, ניתן להשתמש בהם אך רק במידה ויותאמו להוראות הכלליות כאמור בסעיף 9 לעיל וונספח מס' 3.

13. זרכים:

- חוקי 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 הם זרכים 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 הדרכים המשולבות בהתאם לנספח מס' 1, ובהתאם לאפשרויות הקיימות ולא ע"פ דרישות התקן.
 - תינתן אפשרות לביצוע חניה בתוך החצרות.
 - מקומות החניה שבתחום הדרכים ישמשו את הציבור הרחב ואסורה הצמדתן לחניה פרטית.

- תותר הקמת מקלטים צבוריים מתחח לדרכים אלו.
- (ג) התכנון המפורט של הדרכים יתואם עם אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה.
- (ד) ראה סעיף 11 לעיר.

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

14. הפקעה:

15. אנטנוח
טלויזיה ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

16. קולטי שמש

על הגג:

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 חא 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
כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין
על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו
חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך
זה ינחן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המיפטי
לעיריה.

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

חתימות:

16 תמוז 1991
 ארז כהן
 משרד הבינוי והשיכון
 רחוב הכל 23, ירושלים 91007 ס/מנהל חטיבה טכנית
 טלפון: 02-240151 (תיכון)

מגיש התכנית:

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

הכניס מרחב ירושלים
 התכנון והבנייה תש"ח-1968

הפקדה טכנית מס. 4190

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הירושלמית
 ביום 14.5.90

משרד התכנון והבניה
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

הפקדה טכנית מס. 4190

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הירושלמית
 ביום 14.5.90 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

Handwritten signature and initials.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

הכניס מס. 21120

החליטה בישיבתה מיום 14.5.90
 להילק על יישור התכנית הנ"ל להפקדה
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר

Handwritten signature and initials.