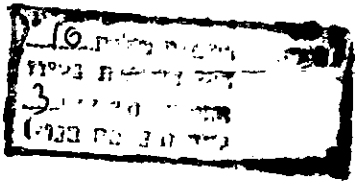


3203



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3936

שינוי מס' 26/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית . תכנית זו תקרא תכנית מס' 3936 שינוי מס' 26/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח ו-2 חוברות כמפורט להלן:
 - (א) גליון של תכנית בינוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) חוברת תכנית עקרונות עצוב (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) חוברת הנחיות לתוספת בניה - מנחה בלבד, (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-5 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-ישראל, בין הרחובות שערי-פינה, חבקוק, הרב עדני, ובן עמרם.

גוש: 30086

חלקות: 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132,
133, 134, 135, 136, 137, 138, 139,
140, 150, 151, 152, 153, 154, 156,
157, 158, 159, 160, 266/21, 266/22,
266/23, 266/24, 266/25, 266/27, 266/36.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור יתר אוכלוסין וצפיפות לאזור מגורים מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
(ב) שינוי יעוד שטח מדרך ציבורית לשטח ציבורי פתוח.
(ג) הגדלת אחוזי הבניה מ- 90% ל- 180%.
(ד) קביעת מספר הקומות המירבי והתרת שימוש בחלק גג הרעפים.
(ה) קביעת קוי בנין.
(ו) קביעת עקרונות עיצוב.
(ז) קביעת הוראות בגין עצים וחזיתות לשמור ומבנים להריסה.
(ח) קביעת הוראות בגין פיתוח דרכים משולבות.

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' 3936 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב על רקע מקווקו חום, הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) הבניה תהא בהתאם לנספחים מספר 1-2 כמפורט להלן נספח מס' 3 הוא נספח מנחה בלבד.

(ב) מספר קומות וגובה הבנין:

- מספר הקומות המירבי בחלקות מספר

,151 ,150 ,135 ,134 ,133 ,132 ,131

,158 ,157 ,156 ,155 ,154 ,153 ,152

,160 ,159

לא יעלה על 3 קומות כולל חלל גג הרעפים בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט, כאשר בחלק הצמוד לחצר הבנין יהיו קומה אחת או 2 קומות עם גג שטוח בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט.

- מספר הקומות המירבי בחלקות מספר

,138 ,137 ,136 ,129 ,128 ,127 ,126

,139

לא יעלה על 2 קומות כולל חלל גג הרעפים.
- גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.8 מ'.
- גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 1.8 מ' בחלק הנמוך.

- שפוע גג הרעפים יהיה 30 - 25 מעלות.

(ג) קווי בנין:

- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומה אחת בקו שתי נקודות בטוש אדום ל-2 קומות ובקו שלוש נקודות בטוש אדום ל-3 קומות.

- קווי הבנין הצדדיים והפונים לרחובות: חבוק ושערי פינה יהיו אפס ומחייבים. הכל בהתאם לחתכים בנספח מספר 1.

(ד) זכויות בניה:

- תכנית הבניה המירבית בחלקות מספר
127, 129, 131, 132, 133, 134, 135,
150, 151, 152, 153, 155, 156, 157,
158, 160
לא תעלה על 80%, כולל כל שטחי הבניה שבתחום
מעטפת הבנין. בשאר המגרשים תותר תכנית הבניה
עד 100%.

- אחוזי הבניה המירביים יהיו 180% כולל
שטחים בחלל גג הרעפים שגבהם מעל 1.8 מ',
מלבד בחלקות דלהן:
126, 127, 128, 129, 136, 137, 139,
138

שבהן אחוזי הבניה המירביים יהיו עד 140%
כולל חלל גג הרעפים.

- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה לרבות
שטחי עזר כגון מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות,
מקלטים וכד'.

(ה) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו תעשה בהתאמה
לאופי הבניה בשכונה ובהתאם לנספחים מס' 1 ו- 2
למימוש הוראה זו יוגשו לכל בקשה להיתר בניה
צילומים של הקיים במגרש וחזיתות הבניינים
הגובלים במגרש כולל גדרות וכד'.
(ו) כל בקשה להיתר בניה תחוייב באשור מח' התברואה.
(ז) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים אם לא
קיים בחלקה בנין, תהיה האבן מסוג אבן הבנינים
הסמוכים.

- סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש,
חמי או מוטבה). לא תותר כל בניה באבן נסורה
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 המבנה בחלקה (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 במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגזי רוח.
- החלונות יהיו בפרופורציות של $2/3$ עד $1/2$.
- פתחים קיימים בבניה המקורית הינם לשמור. השינוי היחידי המותר בהם הוא הנמכתם ב- 1-2 שורות אבן או הפיכת חלון לדלת.
- 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, מפח נחושת
- צינורות הניקוז הגלויים יהיו מפח או ברזל צבוע אך לא מ-P.V.C

- סורגים, חלונות, דלתות ומעקות:
- הסורגים יהיו 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' 1, 2) באופי הבניה הקיים.
- מבנים שאינם מאבן ולא יהרסו יש לצפותם באבן הכל בהתאם להוראות הבניה הנ"ל ונספח מס' 2.

(ח) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, מיגבלת אחוזי הבניה ותכסית הבניה ומיגבלת קווי הבניין.

(ט) כל חלקה תחוייב בהתקנת נישה לעגלת אשפה כמפורט בנספח מס' 2.

~~(י) כל בקשה להיתר בניה תחוייב באישור מחלקת התברואה.~~

10. חזית לשימור: החזית המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית לשימור. לא יותרו כל שינויים בחזית המקורית.

11. עצים לשימור: העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם.

12. חניה פרטית: החניה הפרטית תבוצע במידה וניתן בתחום החלקות. יתר מקומות החניה יהיו בשטח הדרכים המשולבות.

13. בנין וגדרות
להריסה:
הגדרות והבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח. במידה ומבנים אלו הנם בתוך קו הבנין ניתן להשתמש בהם אך רק במידה ויותאמו להוראות הכלליות בסעיף 9 לעיל ובנספח מס' 2, באישור מחלקת מהנדס העיר.

14. שטח פתוח
ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

15. שטח
שהתכנית אינה
חלה עליו:
שטח התכנית המותחם בקו שחור הוא שטח שהוראות התכנית אינן חלות עליו.

16. דרכים:
תוואי הדרכים, רוחבו והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים ירוקים עליו הם דרכים משולבות וחלות עליהן ההוראות הבאות:
- הדרך תרוצף תוך סימון מקומות החניה בסוגי ריצוף שונים.
 - בתכנון הדרך יש לדאוג למספר מקומות חניה מירבי.
 - החניה תהיה בשטח דרכים משולבות עפ"י נספח הבינוי, בהתאם לאפשרויות הקיימות ולא עפ"י דרישות התקן.
 - לא תהיה זיקה פרטית לאף מקום חניה מתוכנן.
 - בשלב מתן היתרי בניה, לא יבדק פעם נוספת ענין החניה, והיתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית בנין ערים מאושרת.
- (ב) תנתן זכות מעבר לציבור בפינת חלקה 130 כמסומן בתשריט.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

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

17. הפקעה:

בכל חלקה תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. אנטנות
סלווידה
ורדיו:

(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 (ללא דוודים).

19. קולטי שמש
על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

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

20. היטל השבחה:

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

21. 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית 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 ינתן כתב התחייבות 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

נושאים: תכנית תשתית
מס' תכנית: 3936
מס' תיק: 1000-37-01

המתכנן:

דוד גוגנהיים / אלכס בלוך - 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' 3936
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17 יולי 1990 לאשר את התכנית.
מנהל המחוזית

תאריך:

3/3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
תכנית מס' 3936
החליטה בישיבתה מיום 27.11.88 להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להקדה לסי התנאים הכלולים בדו"ח
מנהל מקומי

משרד הפנים מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 3936
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14 MAR 1989 להפקיד את התכנית.
מנהל המחוזית

ישב ראש