

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4657

שינוי מס' 25/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4657 שינוי מס' 25/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
(להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-3 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גיליון אחד של תכנית בינוי וקוי בנין, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גיליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גיליון אחד של עקרונות תכנון ועיצוב מנחים, הערוך בק.מ. 1:200, 1:100 (להלן: נספח מנחה 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-18.41 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת קרית היובל שטח בין הרחובות פלורנטין, יאנוש, קורצ'אק וניסן.
גוש: 30414 חלקות 84-55, 184, 187-190, 89.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט כקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א', בהתאם לנספחי הבנוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספחי הבנוי.
(ד) התרת שימוש בקומת מסד למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לתנאים הטופוגרפיים ובהתאם למפורט בנספחי הבנוי.
(ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
(ו) הגדלת מס' הקומות המירכי משתי קומות לשלוש קומות.
(ז) קביעת עקרונות בנוי, פיתוח ועיצוב.
(ח) קביעת שטחים עם זכות מעבר לציבור.
(ט) קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה.
(י) קביעת הוראות בגין בנינים מדרגות וגדרות להריסה.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן והוראות שכתכנית מס' 4657 זו.
8. הסלות:
נקבע כזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות 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, כאם אינם מצויינים במקרה בתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א' בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום לקומת הקרקע ובקו נקודתיים בטוש אדום לקומה א'.

(ב) יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום. למרות האמור לעיל, בשטח חלקה 63 תותר הרחבת קומת הקרקע התחתונה לשם הרחבת שתי הדירות הקיימות בקומת המסד.

(ג) תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספח מס' 2 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בנספח מס' 1 בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

ראה סעיף (ח) להלן:

(ד) מס' קומות מירבי:

מס' הקומות המירבי יהא שתיים עד שלוש קומות, הכל כמפורט בנספח מס' 2. למרות האמור לעיל בחלקה 63 תותר 4 קומות כמפורט בנספח מס' 2.

(ה) שטחי בניה המירביים:

שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס' הקומות המירבי, קוי הבנין המירביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית מס' 4657 זו, והם כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות מרחבים מוגנים וכדומה.

(ו) מס' יחידות דיור מירבי:

מס' יחידות הדיור המירבי בכל חלקה יהא 4 יחידות דיור.

לא תותר כל תוספת יחידת דיור מעבר לכך.

למרות האמור לעיל תותרנה בחלקה 63 בגוש 30414 6 יחידות דיור.

(ז) גובה בניה מירבי:

1. גובה קומת הקרקע התחתונה, קומת הקרקע וקומה א' לא יעלה על 3.00 מ' כל אחת.

2. גובה קומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג.

(ח) גגות: (ראה נספח מס' 3)

1. שיפוע גג הרעפים יהא עד 30 מעלות מקו האופק.

2. גג הרעפים יהא דו שיפועי בכיוונים צפון ודרום.

3. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה.

4. תותר פתיחת פתחים בקומת גג הרעפים בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.

5. הרעפים יהיו מסוג רעפי חרס אדומים.

(ט) קומת גג הרעפים: (ראה נספח מס' 3)

למרות האמור בסעיף (ג) לעיל תותר הקמת קומת גג הרעפים שלא בהתאם לקוי הבנין המצויינים בנספח מס' 1,

2 ככפוף לתנאים הכאים:

1. ישמר מרחק של 3.00 מ' לפחות בין קוי הבנין המירביים לקומה א' ובין קוי הבנין לקומת גג הרעפים בחזית הדרומית של הבנין.
2. שטח קומת גג הרעפים לא יעלה על 35 מ"ר לכל אחת משתי יחידות הדיור שבקומה א' בחלקות 70-55, 190, 187, ולא יעלה על 40 מ"ר לכל אחת משתי יחידות הדיור שבקומה א' בחלקות 84-71, 184 (שטח קומת גג הרעפים יכלול את השטח שגובהו 1.80 מ' ומעלה).
3. הסטת קומת גג הרעפים כאמור תהא בכיוון כללי צפון-דרום בהשוואה למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
4. מיקומה של קומת גג הרעפים ואופיה הארכיטקטוני יתואמו עם מחלקת הרישוי בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.

(י) כניסות לדירות שבקומה א' ע"י מדרגות חיצוניות: (ראה נספח מס' 3).

1. מדרגות חיצוניות לא מקומות וצמודות לבנין לא תיכללנה בגבולות קווי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן.
2. רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה אבן בצד אחד לא יעלה על 1.25 מ'.
3. רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה ברזל בצד אחד לא יעלה על 1.05 מ'.
3. מעקה המדרגות יצופה באבן טבעית מרובעת ומוסתתת בגמלון בגובה של כ-50 ס"מ ומעליה יבנה מעקה מברזל.
4. לא תותר בנית מדרגות חיצוניות בחזיתות הבנין הפונות לרחוב.

(יא) כניסות לדירות שבקומה א' ע"י גשרונים בכנינים בהם מפלס קומות הקרקע נמוך כ-1.5 מ' לפחות ממפלס מעברים ציבוריים ומדרכות: (ראה נספח מס' 3).

1. גשרוני כניסה לא מקורים לא יכללו בגבולות קווי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף לאמור להלן.
2. רוחב גשרוני כניסה עם מעקה משולב אבן וברזל בשני צדדיהם לא יעלה על 1.50 מ' ברוטו.
3. אורך הגשרונים יהיה כמרחק שבין גבול החלקה הקדמי או האחורי לקווי הבנין הקדמיים או האחוריים.
4. גשרוני הכניסה יצופו באבן טיבעית מרובעת ומוסתתת בגמלון בגובה של כ-50 ס"מ ומעליה יבנה מעקה מברזל.

(יב) מרפסות או קומות זיזיות:

לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית.

(יג) חניה מקורה:

תותר חניה מקורה בהתאם לתכניות המתאר המקומית לירושלים.

(יד) מתקן כביסה: מתקני כביסה יוסתרו ע"י מיסתור כביסה, בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.

1. בדירות שבקומת הקרקע מתקן הכביסה יותקן ויוסתר על גג קומת קרקע תחתונה או במסגרת פיתוח החלקה באזורים מוסתרים מעין.
2. בדירות שבקומה א' מתקן הכביסה יותקן ויוסתר על גג הקומה.
3. מיסתורי הכביסה יבנו בהתאמה לארכיטקטורת הבנין על ידי קירות בציפוי אבן או מחומרים קלים (אלומיניום, עץ).
4. אין להציב מתקני כביסה על קירות הבנינים.
5. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(טו) הוראות בניה:

1. הבניה תהא כאבן טיבעית מרוכעת ומוסתתת.
2. הבניה כאבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
3. קירות האמורים להיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם התוספת הגובלת, יצופו כאבן טיבעית מרוכעת ומוסתתת כחלק כלתי נפרד מהיתר הבניה.
4. מכנים שאינם מאבן ושאין מיועדים להריסה יצופו כאבן טיבעית מרוכעת ומוסתתת כחלק כלתי נפרד מהיתר הבניה.

5. סיתות האבן יהא אחיד בכל הבנין וככל הקומות.

(טז) מודגש בזאת כי התוספת המוצעת בתכנית זו בחלקה 74, בקומת קרקע תחתונה שכאגפו המזרחי של הבנין, תהא לשימוש שטחי שרות בלבד. שטח התוספת כאמור יקבע כהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי שטחי שרות.

(יז) תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע:

1. לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה והמיועדות להריסה ו/או שאינן תואמות להוראות תכנית זו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל חלקה הוא הריסת המבנים המדרגות והגדרות המסומנים להריסה בתשריט ובנספח מס' 1 הקיימים בשטח המעברים הציבוריים להולכי רגל וכשטחים עם זיקת הנאה לציבור הגובלים עם שטח החלקה נשוא הבקשה להיתר והנמצאים כחלק מהחלקה המוחזקת על ידי מבקש היתר ואשר הם כבעלותו או בחזקתו או ברשותו או כשימוש של מבקש היתר וכתנאי שבמקרים שבהם המדרגות או הבניה משמשות דירות אחרות יציג מבקש היתר פתרון כניסה לדיירים הנפגעים. ההריסה כאמור תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצלומי הבנין הקיים ובהתאם לכך ייקבע סוג האבן וסיתותה.
4. להנחתת האמור בסעיפים קטנים 1 ו-2 יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערכות בנקאית בגובה שיקבע ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה.
6. תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת קרקע תחתונה, בקומת קרקע ובקומה א' כתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת קרקע תחתונה בלבד או קרקע בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"כ לרווחת הדירה שמעליה.
7. תותר הוצאת היתר לתוספת קומת גג רעפים וכתנאי שהבניה תבוצע בהינף אחד (הרחבת שתי הדירות בקומה א' גם יחד) או לחילופין כתנאי שהבניה תבוצע בשני שלבים (הרחבת כל דירה בקומה א' נפרד) ראה סעיף (ט) 3 לעיל.
8. ראה סעיף 19 להלן.
9. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה המוצעת לדירה הקיימת בקומת הקרקע, כחלקה המזרחי של חלקה 74 בגוש 30414, הוא הריסת המחסנים המוחזקים ע"י בעלי הזכויות של הדירה כאמור ועל חשבונם והמסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 להריסה.

(יח) שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הם שטחים פרטיים עם זכות מעבר לציבור כלכד ללא מגבלת זמן ושימוש.

אחזקת שטחים אלה תהיה נאחריות עירית ירושלים.

(יט) בשטח חלקות מס' 55-58, 187-190, 84, 184, תותר בניה ללא צורך ראיחוד החלוח

11. חנייה פרטית:
(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.
(ג) החנייה תהיה כהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2 ו-3 ובכפוף לאמור בסעיף 10(יג') לעיל.

12. בנין מדרגות וגדר להריסה:
הבניינים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל תשכונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתרבכפוף לסעיפים 10 (יז) 1, 2 לעיל.

13. דרכים:
תווי הדרכים רוחנן והרחכתן יהיה כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט כצבע תול הן שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט כצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

14. הפקעה:
(א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. תחנת טרנפורמציה:
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת התשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

16. אנטנות סלויזיה ורדיו:
ככל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

17. קולטי שמש על הגג:
(א) תותר הצבת קולטים ודודי שמש על גג קומה א' בצורה מרוכזת בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בהתאם להנחיות בנספח מס' 3.
(ב) דודי שמש יוסתרו באלמנטים ארכיטקטוניים בהתאמה לארכיטקטורת הבנין.
(ג) דיירי קומה א' רשאים להציב את הקולטים על גג הרעפים כמקביל לשיפוע הגג ובתנאי שהדודים יוצבו בתוך חלל גג הרעפים.
(ד) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השכחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על תשכונם 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 בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת 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 תשכוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו תשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו

שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
כאמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שנוצע כל האמור בסעיף זה.

20. גבית הוצאות

תכנית

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 ינוצע כתנאי למתן היתר בניה או כעת העברת הזכויות בנכס - כמועד המוקדם יותר.
התשלום יגבה עבור תוספת למגורים מרפסות ומבואות.

