

10.11.88

מרחב חכנון מקומי ירושלים
חכניה מס' 2878

שינוי מס' 16/80 לחכניה המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/85 לחכניות מס' 1049,1025,902,850

1291,1273,1259,1258,1174,1166,1136,1110,1106,1077

1706,1696,1514,1493,1386,1368,1366,1344,1309,1300

2095,2037,2035,2014,2001,2001,1882,1820,1816

3317,2808,2383,2372,2333,2331

Handwritten notes in Hebrew: 'בדף 8', 'הוראות בלידה', 'השנים', 'החכניה'.

חכניה זו תיקרא חכניה מס' 2878 שינוי מס' 16/80 לחכניה המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/85 לחכניות מס' 1258,1174,1166,1136,1110,1106,1077,1049,1025,902,850,1514,1493,1386,1368,1366,1344,1309,1300,1291,1273,1259,2037,2035,2014,2001,2001,1882,1820,1816,1706,1696,2095 (להלן: החכניה).

1. שם החכניה:

החכניה כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות החכניה), וגליון אחד של חשבים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החשבים).

2. מטכ"י החכניה:

כל מטמך מטמכ"י החכניה הוא חלק בלתי נפרד מן החכניה בשלמותה.

הקו הבחול בחשבים הוא גבול החכניה.

3. נבולות החכניה:

630 דונם בקירוב.

4. שטח החכניה:

ירושלים, שכונת מושבה ברמנית, מושבה יזרעאל, קסטון, טלביה, השפח המוחם בין רחובות עמק רמאים, חזקיהו חסלך, כוסתנאי, המפעלים, הגדוד העברי, גדליהו אלון ודובנוב.

5. מקום החכניה:

גוש 30004

חלקות: 2-22, 28, 30, 32-46, 57-64, 113-115, 117, 119, 123, 133, 152

חלקי חלקות: 23, 25, 26, 27, 32, 116, 118, 120.

גוש 30005

חלקי חלקות: 15, 30, 53, 54, 59, 93, 105.

גוש 30006

חלקות: 1, 2, 3, 4, 6, 12, 15, 53-54 ישן (110 חדש) 55 ישן (115 חדש), 56-62, 64, 71-72 ישן (116 חדש) 80-86, 89-93, 104, 105.

חלקי חלקות: 79, 88.

גוש 30007

חלקות: 13, 14, 22-25, 27, 28, 30, 32-52, 54, 60-74, 76-97, 100-161, 165, 170, 172, 173, 176, 177, 179-183, 187-196.

חלקי חלקות: 204-206, 208, 212-216, 222-226.

חלקי חלקות: 75, 178, 184, 185, 203.

גוש 30008

חלקות: 4-21, 23, 24, 25, 27-55, 57-69, 71-95, 97, 98, 100-105.

חלקי חלקות: 96.

גוש 30009
 חלקות: 14-17, 21-28, 31, 32, 34, 35, 37-64, 66-70, 94-103,
 106, 107, 109, 116-118, 120-128, 131, 132, 134, 135,
 138-144, 141-138
 חלקי-חלקות: 99, 100, 108, 117, 119.
 גוש 30010
 חלקות: 1-17, 19-36, 38-58, 60-64, 69-101, 103, 104.
 חלקי-חלקות: 37, 59.
 גוש 30012
 חלקות: 1-10, 15-33, 36, 45-47, 49, 51-58, 61, 62, 63, 64.
 חלקי-חלקות: 43, 48, 50, 60.
 גוש 30021
 חלקות: 141, 142.
 חלקי-חלקות: 293, 297.
 גוש 30022
 חלקות: 24, 26.
 חלקי-חלקות: 23.
 גוש 30023
 חלקי-חלקות: 34, 105, 106, 107, 176, 183.
 גוש 30024
 חלקי - חלקות: 146, 147, 154.
 גוש 30121
 חלקי-חלקות: 95, 96, 99, 100, 101, 107, 108.
 גוש 30185
 חלקות: 162, 164.
 חלקי-חלקות: 61, 68, 80, 81, 82, 128, 158, 159.
 גוש 30197
 חלקות: 90, 91, 92, 93, 98.
 חלקי-חלקות: 117, 118.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בחשירים בקו כחול.

6. מסרת החכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים I לאזור מגורים I מיוחד.
 (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי.
 (ג) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים I מיוחד.
 (ד) שינוי יעוד שטח משטח פרטי פתוח לשטח למוסד.
 (ה) תוויית דרכים חדשות והרחבות דרכים, ביסול דרכים מאושרות, תוויית מעברים להולכי רגל.
 (ו) קביעת חלק מסכנות המושבה הגרמנית. המושבה היוונית, קסטון וסלביה כאזורים לשימור וזאת הן ע"י שמירה על אופי וסגנון פרטי בנינים והן ע"י שמירה על פרטי מבנה כגון: רחובות, סמטאות, גדרות, שערים, עצים צמחיה.

(ז) קביעת בנינים אופייניים והוראות לבניהם.

(ח) קביעת גדרות ושערים לשימור.

(ט) קביעת הנחיות לעצים לשימור.

(י) קביעת הנחיות לאוספוח בניה.

(יא) קביעת הנחיות לבניה חדשה.

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 שבתכנית מס' 2878 זו.

(ב) במידה וישנן סתירות בין ההוראות של תכניות מאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו לבין הוראות תכנית מס' 2878 זו הוראות הבינוי והשימור של תכנית זו תן המחייבות.

8. ה ק ל ה: (א) נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלה אחוזה כניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

(ב) הוראות תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית, אולם במקרים שבהם השלמת קומת גג תמצא על דעת ועדות התכנון והשלמה ארכיטקטונית רצויה ינתן ההיתר באישור הועדה המחוזית.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הוצבוע בתשריט כצבע ורוד על רקע קדים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:

(א) הוראות כלליות לגבי תהליך הגשת בקשות להיתרי בניה
(1) כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערוך על רקע תכנית מדידת מדויקת בה יסומנו כל העצים כתחום החלוקה.
(2) במידת וחלוקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבנין אופייני (ראת סעיף 10. להלן) תלווה הבקשה בתעוד מלא של הכנין, קרי: תצלומי הבנין, חזיתות מפורטות בק.מ. 1:50, פרטים אדריכליים אפייניים לבנין בק.מ. 1:20 הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

(ב) מספר הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3) קומות מעל קומת מרתף).

(ג) קרוי הבנינים יהא באחת משתי האפשרויות הנאות או כסלובין:

(1) גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שסחית כחלל הגג שגבהם 2,2 מ' ומעלת יכולו במנין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומת רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה וסיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת).
(2) גג שטוח מוקף סעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבנין, גובה פני הסעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. חותר הבלסת מכנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האזור בסעיפים 1 ו-2 לעיל.

(ד) בכניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כבנין ארצי תותר בניית מרפסות זיזיות בצמוד לחזית מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג סמכת שפהסיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושרו על ידי מהנדס העיר.

(ה) לא תותר בניית קומת עמודים מפולסת.

(ו) הבניה בחלקות ששטחן עולה על 1500 מ"ר תהיה על פי תכנית בנוי שתהא תואמת את אופי האזור, באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

בחלקה 46 בגוש 30008, כל בניה תהיה ע"פי תכנית מפורסת שתעביר הליכי הפקדה ואשור.

(ז) אורך החזית הרצופה, של בנינים חדשים, הפונה לרחוב, לא יעלה על 30 מ', מעבר לכך ידרש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות ממסור החזית.

(ח) קווי בנין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.

(ט) החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה יצורתה מאפשרים מצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אטפלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המהייבים, לדעת מהנדס העיר, שמור, כגון:

גדרות, עצים וכיו"ב.

(י) הוראות בניה:

כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהיו חלק מהיתר הבניה. לא תותר כל בניה באבן בסורה חלקה בלתי מסותתת.

פתיחות הבניינים יבנו באבן פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.

פתחי הבניה יהיו בכנית אבן מסורתית, דהיינו שטח באבני מזוזה (קלבות ארכות) משקופי פתחים באבן משקוף אהת או בקשת משטח אבנים, עומק השפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.

גדרות ומעקות יבנו בצפוי אבן כנ"ל תשני צידיהם.

אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.

הכיחול יהיה בגוון האבן או בחיר מסנה.

שמוש בחורים אחרים כשילוב עם האבן - כגון מחכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.

10. בנין אפייני: הבניינים הסומנים בתשריט כעגול מצבע אדום הם בניינים אפיינים וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 9 לעיל וכן ההוראות הבאות:

(א) לא תותר הריסת בנין אפייני.

(ב) לא יותר שנוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לעורך תוספת בניה כמפורס להלן, ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים.

(ג) תוספת בניה לבנין אפייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולהתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה.

(ד) תוספת בניה תתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או כמנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ומאפייני ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.

- (ה) בהתייחסות לסעיף 9 (ג) לעיל, יחשב גובה קומה בבנין אפייני כ-3 מ' גם אם היא גבוהה יותר.
- (ו) במידה והקירות החיצוניים של בנין אפייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים כאזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן החמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פי סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות למגורש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- (ז) קו הבנין של תוספת בניה בתזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

11. שטח לבנין צבורי:

- (א) השטח הצבוע כחשיריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור, תותר בניית ר"ב תכליתית במגרשים ושלוש מספר פונקציות בבנין אחד.
- (ב) בשטח לבנין צבורי יחולו כל ההוראות והמגבלות בדבר גובה בניה, מרווחים, שמש בהמלי בניה וכיו"ב המצוינות בתכנית מס' 2878 זו לגבי אזור מגורים 1 מיוחד.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה בשטח לבנין צבורי הוא אשור תכנית בנוי ע"י הועדה המחוזית.
- (ד) תנאי למתן היתרי תכנית בחלקות 21, 20, 19 ו-22 שכגוש 30012 (שטח המוזיאון לטבע) הוא אשור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בנוי על פי העקרונות שבתכנית מס' 2878 זו.

12. שטח למוסד:

- (א) השטח הצבוע כחשיריט בצבע כחום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.
- (ב) בשטח למוסד יחולו כל ההוראות והמגבלות המצוינות בתכנית מס' 2878 זו לגבי אזור מגורים 1 מיוחד.
- (ג) תנאי למתן היתרי בניה בתחום שטח למוסד הוא אשור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בנוי על פי העקרונות שבהוראות תכנית זו.

13. שטח פתוח צבורי:

השטח הצבוע כחשיריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

14. גדרות ושערים לשימור:

הגדרות והשערים המסומנים כחשיריט בצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- (א) לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהי בהם.
- (ב) בעת שיפוץ יש להקפיד על סוג האבן, הסורבים והביחול.
- (ג) בעת הרחבת דרכים יועברו הגדר והשער בשלמותם למקומם החדש או ע"י מבצעי הדרך או ע"י היזם לעת בקשה להיתר בניה הכל לפי הבחירות מתבדס העיר וועדות התכנון.

15. עצים לשימור: (א) בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספת בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הנוגרים בחלקה. לא תותר עקירת העצים למעט מקרים מיוחדים בהם שוכנע מהנדס העיר שאין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשימור פני העיר.
(ב) ראה סעיף 18 (ו) לעיל.

16. שטח שהתכנית אינה חלה עליו: השטח המצוי בחוץ החומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשרים הוא שטח שהוראה תכנית זו אינן חלות עליו.

17. חניה פרטית: הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן תשוכנע כי קיים פתרון חניה פרטית הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין או לבנינים שיוקמו בשטח, אולם במקרים כהם שוכנעה הועדה כי אין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה ואופי שימור הבניין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה רשאית הועדה להוציא היתר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה.
ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

18. דרך כ"ס
חוגי הרכיבים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים.
(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשרים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) הדרכים המסומנות בתשרים בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לכסול ויעודן יהיה כמסומן בתשרים.
(ד) 1. השטחים הצבועים בתשרים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
2. במעבר הציבורי בין חלקות 30 ו-33 בגוש 30012 תותר גישת כלי רכב לחניה.

(ה) רוחב הדרכים של רחוב כונשי קטמון (קטע דרומי), ורחוב חזקיהו המלך (קטע מערבי) יהיה עפ"י תכניות מאושרות מס' 1164 ו-1809.

(ו) העצים הנוגרים הנמצאים כתואי רחוב רחל אמנו ישמרו בתחום המדרכות או כאי תנועה.

(ז) לא יוצא היתר בניה לחלקה 141 בגוש 30021 אלא לאחר ביצוע הדרך החילופית.

(ח) ראה סעיף 14 (ג) לעיל.

19. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חסכ"ח-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים סכל מבנה גדר וחפץ.

20. חחנה סרנספורמציה: לא תותר הקמת חחנה סרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הרבים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, כהתאם לרשימות חברת החשמל, וכאשר רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בנייה.

21. אנסנות סלויזיה ורדי: ככל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.

22. קולס שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולסים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולסים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני סגור אשור מהנדס העיר.

23. ה ע ר ה: הוראות התכנית חלות אך ורק בנין אותם סמכים או פרטים אשר ניתן להם זיהוי במקרא שבחשויים ע"י ציון הסימן (*): ציובים המופיעים במקרא שבהשריט ואינם מסומנים ע"י הסימן (*) אינם חלים ואינם מתייחסים לתכנית.

24. היסל השכחה: (א) הועדה המקומית הגבה היסל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לכביה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היסל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לחסלום בהתאם להוראות החוק.

25. ת ש ת * ת: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, 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 בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן ב"ן על קרקעי וב"ן חח קרקעי לרכות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב תחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית.

האמור בפע"ף זה הוא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בפע"ף זה.

הירזם: עיריית ירושלים

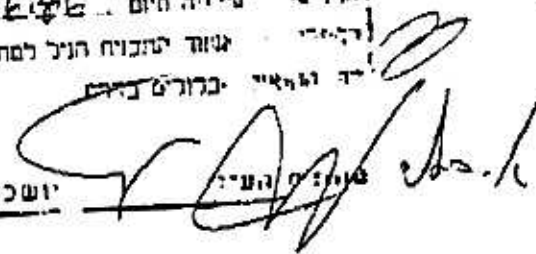
המחכנך: המחלקה לחכונן העיר

תאריך: מאי 1987.

י' אורה המקומיה לחכונן ירבויה
ירושלים

חכונה ח ע סכרחה סט 2878
הירייר יריריה חיום 22.4.86
גסוד ירבויה הניל לסתן חוקר
יד האיי כרורט ביה

י' אורה המקומיה לחכונן ירבויה
ירושלים



יושכ ראש