

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 6385**

שינוי מס' 198 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 שינוי מס' 198 / לתכנית מס' 3135 א', 2993

**1. שם התכנית**

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 6385.  
 שינוי מס' 198 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 שינוי מס' 198 / לתכנית 3135 א', 2993 (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט),  
 וגליון אחד של נספח בינוי, הערוך בקני"מ של 1:50 (להלן: נספח מס' 1).  
 כל מסמך מומסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**3. גבול התכנית** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית** שטח התכנית הוא כ-0.585 דונם.

**5. מקום התכנית**

ירושלים, שכונת המוגרבים, פינת רח' אגרון 26, רח' המערבים מס' 4.  
 גוש 30036, חלקה 46.  
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית**

א. פיתוח, שיקום, שימור ותוספת זכויות לבנין קיים ברח' המערבים, מס' 4.

1. קביעת מתכונת והוראות לבניה חדשה ולתוספות בניה לבנין.

2. הגדלת שטח עיקרי מ-280 מ"ר ל-560 מ"ר, ושטח שירות מ-145 מ"ר ל-180 מ"ר.

ב. שינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מס' 3135 א', בנושאים הבאים:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

2. קביעת חלוקת המבנה הקיים במקום מ-2 קומות ל-3 קומות, וכן תוספת קומה מלאה ועליית גג. קביעת קווי בנין והוראות בגין תוספות בניה.

3. התרת שימוש בחלל גג הרעפים.

**7. כפיפות התכנית**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, לרבות הוראות תכנית 3135 א', אלא אם נקבע אחרת בהוראות תכנית מס' 6385 זו.

**8. אזור מגורים 2 מיוחד**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, הוראות תכנית 3135 א' וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר בניה בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. מספר הקומות המירבי הוא 4 קומות בתוספת גג רעפים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאי שכל שטח חלל הגג העולה על גובה 2.2 מ', יחושב במניין אחוזי הבניה.
- ג. קווי הבנין לתוספת קומה או לבניה חדשה, יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. שטחי הבניה המירביים המוצעים בתחום חלק מחלקה 46 כמופיע בנספח הבינוי, הם 740 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שירות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)				
		סה"כ				סה"כ				
מ"ר	%	מ"ר	%	מוצע	קיים	מ"ר	%	מוצע	קיים	
640		80		35	45	560	-	280	280	על-קרקעי
100		100			100	-	-	-	-	תת-קרקעי
740		180		35	145	560	-	280	280	סה"כ

ה. גובה הבניה יהיה בהתאם למצויין בנספח הבינוי.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול, תכנית מדידה של המגרש אשר תכיל את כל המבנים, הגדרות והעצים הקיימים, וכן צילומי צבע של חזיתות הבנין הקיים במגרש, צורת הגדרות, השערים, הסורגים והעצים, חזיתות של שני הבנינים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה מכל צד, גדרותיהם וחזית הרחוב. כמו כן, הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בנין בקניימ 1:10 או 1:20 של המשקופים והמזוזות, של הפתחים, המעקים והגדרות, פרטי כרכוב הגג, פרטי הסורגים ומעקי המתכת.

2. לא ינתן היתר בניה, אלא אם כן עורך הבקשה הינו אדריכל רשום בפנקס האדריכלים והמהנדסים.
  3. בהיתר הבניה ייקבעו הוראות לפינוי ולניקוי השטח עם גמר ביצוע עבודות הבניה.
  4. היתר הבניה יכלול ניקוי חיצוני של הבנין על פי הנחיות מהנדס העיר ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה השלמת הניקוי.
- ז. הוראות בניה :

1. כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו, חייבת להתאים לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, רחוב ובבנין הקיים בחלקה, ובהתאם לתרשימים המפורטים בהוראות תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם רכזת הוועדה לשימור בעירית ירושלים.

2. חומר הבניה :

- א. תוספות בניה לבניינים קיימים תבנה מאבן מאותו סוג, גוון, סיתות אבן של הבנין המקורי. הכיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. בניינים חדשים ייבנו מאבן מסותתת "טלטיש" או "חאמי". אסורה בניה מאבן לקט או אבן נסורה חלקה ללא סיתות.
- ב. פינות הבנין ייבנו מאבני פינה, כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ-15 ס"מ, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
- ג. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות וארכות), באופן הבניה המקורי במתחם.
- ד. משקופי הפתחים יהיו בקשתות (גמורות או שטוחות) או אבן משקוף.
- ה. עומק האבן בפתחים (במשקוף, במזוזה או בקשת) יהיה 15 ס"מ לפחות.
- ו. אבן הקודקוד (קופינג) במעטפת הבנין תהיה טבעית ומסותתת, בעובי 7 ס"מ לפחות או לפי הקיים.
- ז. המרחק בין הפתחים יהיה 40 ס"מ לפחות.
- ח. כחלק מהבקשה להיתר, יצורפו פרטים בקני"מ 1:20 של קצה הגג, הקיר והפתח, פתחים אופייניים (בחזית חתך ותכנית), פינת הבנין וכו'.

3. גגות : גגות רעפים יהיו מרעפי חימר אדומים, ובעלי 3 שיפועים לפחות. בכל מקרה, יפגוש גג הרעפים את הקיר בקו אופקי בלבד (ר' תרשים מס' 3,4,5).

4. מרזבים וצינורות מי גשם :

מרזבים וצינורות לניקוז מי גשמים יותקנו בתוך הקירות. אולם במקומות שבהם לא ניתן להתקנם בתוך הקיר, תותר התקנת מרזבים מפח מכופף צבוע או מ-PVC בגוון האבן, בצמוד למישור קיר הבנין. השימוש בפח בלתי צבוע אסור. התקנת ארגזי רוח אסורה.

5. סורגי חלונות, פתחים ומרפסות :

בעת הגשת היתר הבניה, יוגשו פרטי סורגים לכל הבנין. סגנון הסורגים יהיה בהתאם לסגנון המקורי, המסורתי של השכונה.

6. עבודות הנגרות והמסגרות ייעשו מעץ, ברזל או אלומיניום חוס או צבוע בצבע תנור. אסורה הרכבת מסגרות אלומיניום בצבע טבעי או זהב.

7. מרפסות: אסורה סגירת מרפסות בכל שטח התכנית.

8. גדרות:

- א. אסורה הריסת גדרות קיימות.  
ב. גדרות חדשות יהיו באופי גדרות קיימות במתחם, וסיומן העליון יהיה פרט בטון, כמצויין בתרשים מס' 6.

9. ארוכות: יצופו אבן בדוגמת אבן הבנין. מיקום וצורת הארובה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

9. חניה

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה שיאושר על ידי עיריית ירושלים או לחילופין, מתן כופר חניה.  
היזם יממן קרן חניה בחניון ציבורי ב"בית המהנדס".

10. דרכים

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הינם דרכים קיימות או מאושרות.  
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

11. קולטי שמש

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדודים יהיו בתוך חלל גג הרעפים או יותקנו על שטח אופקי שקוע, מינימלי. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

12. אנטנות טלוויזיה

- א. בכל השכונה תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.  
ב. עד אשר תוקם האנטנה המרכזית, רשאית הוועדה המקומית להתיר באופן זמני, התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

13. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד. את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בויב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית בכל האביזרים והמתקנים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה, ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

היזם ובעל הקרקע

יהודה אבשלום  
המערבים 4, ירושלים  
טל' 02-6231755

המתכנן

זאב שיינברג, אדרכל  
שמאי 5, ירושלים 94631  
טל' 02 - 6245220

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6885  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1607 ביום 24.6.04  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

תאריך