

1009578

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7469 א'  
שינוי מס' 01/8 לתכנית מס' במ/3458 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7469 א'  
שינוי מס' 01/8 לתכנית מס' במ/3458 א',  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט)  
וגיליון אחד של טבלת הקצאות/איזון (להלן: נספח מס' 1)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית  
כ-100,005 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת בית חנינא.  
גוש 30611  
חלקות: 43, 44, 56, 57, 58, 59, 60, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 113, 114, 115, 186.  
חלקי חלקות: 41, 42, 53, 54, 55, 83.  
גוש 30610  
חלק מחלקה 191  
וקטעי מעברים ללא מספר.  
שטח בין קואורדינטות אורך 220900-221380  
שטח בין קואורדינטות רוחב 638000 - 637550  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי לדרך חדשה ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  2. משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
  3. משטח לבניין ציבורי לשטח פתוח ציבורי.
  4. מדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים 1 מיוחד.(ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שאינה בהסכמה בתחום מתחם מס' 10 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.  
(ג) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבנייה.  
(ד) קביעת השמושים המותרים בשטחים לבניין ציבורי ובשטחים הפתוחים הציבוריים.  
(ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.  
(ו) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.  
(ז) קביעת הוראות בגין עצים להריסה.  
(ח) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

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' במ/3458 א' וההוראות שבתכנית 7469 א' זו.
8. הוראות התכנית:  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) והן בנספח מס' 1.  
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים 1 מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים שחורים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3458 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
 (א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בתחומי אזור מגורים 1 מיוחד (מגרשים חדשים מס' 28, 29, 30 א' 30 ב', 31, 32, 33, 34 א, 34 ב, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 א, 41 ב, 42, 43 א, 43 ב, 43 ג, 43 ד, 43 ה, 43 ו, 44 א, 44 ב, 44 ג, 44 ד, 44 ה, 44 ו, 45 א, 45 ב, 45 ג, 46, 47, 48), בהתאם להוראות המפורטות להלן.  
 (ב) אחוזי הבנייה:  
 אחוזי הבנייה המירביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 75% משטח המגרש נטו.  
 לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.  
 אחוזי הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים להלן:  
 1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד', עד 8% משטח הבנייה המירבי.  
 2. שטחי חדרי מדרגות משותפים (בהתאם לתקנות התכנון והבנייה חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים-התשנ"ב, 1992)  
 3. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישות התקן לעת מתן היתר הבנייה.  
 4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.  
 (ג) מס' יחידות הדיור המירבי:  
 1. מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.  
 2. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח מגרש נוספים.  
בניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:  
 במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר בנית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-4 יחידות דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.  
 (ד) מס' הקומות:  
 מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות.  
 (ה) קווי הבניין:  
 קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.  
 (ו) בנייה על בניינים קיימים:  
 למרות האמור לעיל, בשטח מגרשים חדשים מס' 31, 33, 35, 42, 43 א, 43 ב, 43 ג, 43 ד, 43 ו-45 א, תותר השלמתו של הבניין הקיים במגרש, למס' הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקווי הבניין לתוספת הקומה יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.  
 (ח) גגות רעפים:  
 תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל השטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין זכויות הבניין, כאמור לעיל.  
 (ט) הוראות בנייה כלליות:  
 א. בנייה באבן: כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.  
 ב. גידור מגרשי בניה-מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.2 מ'. לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'. תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.
10. שטח לבנייה ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות שבתכנית מס' במ/ 3458 א' לגבי שטחים לבנייני צבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים, מס' הקומות ואחוזי הבניה יהיו עפ"י המפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שימוש	מס' קומות מירבי	אחוזי בניה משטח מגרש נטו**
10	בית ספר תיכון	4	60%
*11	גני ילדים /או שימוש לצרכי חברה ורווחה	2	97%
12	גני ילדים /או שימוש לצרכי חברה ורווחה /או בריאות	2	65%
13			

\* שטח מגרש חדש מס' 11 יצורף לשטח המגרש לבניין ציבורי הגובל בו ממערב.

\*\* אחוזי הבנייה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנות והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- ב. קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם 1980).

11.

שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המפורטים להלן יותרו בשטחי מגרשים חדשים 14, 15, 16:

1. מתקני משחקים
  2. נטיעות וגינות
  3. שירותים ציבוריים
  4. מבנים לתאי דואר-מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות הדאר.
  5. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
- ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח ציבורי הוא תאום עם מח' הגנת בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינות השקיה וכד'.

12.

שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח המצוי בתחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.

13.

תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

- א. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  - ב. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל המגרש.
  - ג. תיאום עם רשות העתיקות.
  - ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 19, 20 להלן.
  - ה. תאום עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים בדבר ביצוע דרכי הגישה לבנינים המוצעים בתכנית
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש, ששטחו 3 דונם ומעלה הוא ביצוע אחת מהפעולות הבאות:
1. אישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש, על ידי הועדה המקומית, שתכלול את המרכיבים הבאים:
    - העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, דרכי גישה לבניינים, חתכים, חזיתות, פירוט שטחי בניה מירביים לכל בניין ובלבד שסה"כ שטחי הבניה במגרש לא יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7469 א' זו.
    - תכנית הבנוי כאמור תתבסס על העקרונות הבאים:
      - המרחק המינימלי בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ'.
      - תובטח דרך גישה לכל בניין, לכלי רכב ולהולכי רגל, שרוחבה לא יקטן מ-4 מ'.
      - מס' הקומות המירבי, קוי הבניין המירביים ושטחי הבניה המירביים במגרש יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' 7469 א' זו.
      - תכנית הבנוי תוגש בהסכמה ובאישור של כל בעלי הזכויות במקרקעין.
  2. אישור תכנית לחלוקת המגרש, כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
    - א. ראה סעיף 11 ב' לעיל.
    - ב. ראה סעיף 17 להלן.
    - ג. ראה סעיף 21 להלן.

14. חנייה פרטית:  
 (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.  
 (ב) החנייה תבוצע בתחומי מגרשי הבניה בלבד.
15. דרכים:  
 תוואי הדרכים, רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
 (ב) השטח המסומן בתשריט בירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל, תינתן זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשורתיים ע"י מעברים אלו.
16. מבנים להריסה:  
 המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
17. עצים לעקירה:  
 העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ולאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשפור פני העיר.
18. הפקעה:  
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
19. ביצוע תכנית לצרכי רישום:  
 א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה מחדש המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור.  
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.  
 ד. מייד עם אישורה של תכנית מס' 7469 א' זו, תוכן תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.  
 ה. במידה ולא תוגש התצ"ר תוך שלושה חדשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את התצ"ר בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תיגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
20. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין  
 א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (תצ"ר), על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.  
 ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
21. גבית הוצאות התכנית:  
 (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח מגרש הבנייה לשטח הכללי של התכנית.  
 (ב) בעלי הזכויות במגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).
22. תחנת שנאים:  
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

23. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

24. קולטי שמש על הגג:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.  
(ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

25. היטל השבחה:  
(א) הועדה 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.

26. תשתית:  
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות 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 הני"ל וכדומה ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, 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 באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית:

עיריית ירושלים  
משרד מהנדס העיר-אגף תכנון העיר  
ככר ספרא 1 אדריכלי עופר מניר  
אדריכל ראשי  
ממונה על תכנון יזום  
\_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב זאב  
סוקולוב 7 תל אביב-יפו  
17 ירושלים  
טל: 02-5665845-5665845  
02-5665845-5665845

תאריך: 21.6.2006

