

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7463 א'  
שינוי מס' 01/11 לתכנית מס' במ/3458 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7463 א'  
שינוי מס' 01/11 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)
3. גבולות התכנית  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית  
כ-18,015 מ"ר.
5. מקום התכנית :  
ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה.  
שטח בין קואורדינטות אורך 221750-221625  
שטח בין קואורדינטות רוחב 638590-638810  
גוש 30605 חלק מחלקה 106  
גוש 30607 חלקה 32, 33, 34  
חלק מחלקות : 35, 36, 40  
וקטעי דרכים ומעברים ללא מספר.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :  
(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
  1. שנוי יעוד משטח מסחרי מיוחד לשטח לבניני ציבור.
  2. שנוי יעוד משטח לבניני ציבור לשטח מסחרי מיוחד.(ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 4 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.  
(ג) קביעת אחוזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים בכל אחד מהאזורים המיועדים לבנייה.  
(ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.  
(ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

4463 א

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 7463 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 מסחרי מיוחד:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בגוון שחור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) אחוזי בניה:  
אחוזי בניה המירביים הם 100% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:
1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' – עד 8% משטח הבנייה המירבי.
  2. שטח חדר המדרגות – בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
  3. חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
  4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
  5. תוספת שטחי בניה מעל ל-120% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- א. במגרשים בהם קיימים בנינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה, עבור פינוי והריסת הבניין הקיים בשטח, השווה לשטח הבניין שיהרס.
- ב. במגרשים בהם תיבנה חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת, (לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. שטח החניה התת-קרקעית בהתאם לתקן לא ימנה במניין אחוזי הבנייה.
- ג. למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המירביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.
- (ב) מספר קומות מירבי:  
מספר הקומות המירבי לא יעלה על ארבע קומות, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת קומה חמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות.
- (ג) קוי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שימושים מותרים:  
השימושים המותרים יהיו כדלקמן:
1. בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.
  2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:
    - מסחר קמעונאי וסיטונאי.
    - מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבניין ולאזור.
    - מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
    - מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבניין ולאזור.
  3. בקומה שמעל קומת קרקע יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבנה כניסות למסחר ולמשרדים הנפרדות מן המגורים.
  4. בקומות שלישית ורביעית:
    - בתי מלון
    - משרדים
    - מגורים.
- אם ייבנו דירות מגורים בבנינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישימש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.
- (ה) חוראות בניה לארקדה
1. בקומת הקרקע תיבנה ארקדה, המעבר המקורה שבשטח הארקדה יהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כל שהיא ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
  2. עומק הארקדה מחזית הבניין ועד חזית החנויות לא יפחת מ-3.6 מ'. גובה הארקדה לא יפחת מ-3.0 מ'.
  3. רוחב הפתח בין עמודי הארקדה בחזית הפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ-2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה, לא תעלה מידת רוחב פתח בין העמודים על מידת גובהו. עמודי הארקדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הארקדה אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבניין. המזוזות והמשקופים של פתחי הארקדה יהיו עשויים אבן.

4463a

(ו)

שילוט

- כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו, ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:
1. בחזית הארקדה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשי"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הארקדה.
  2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.

(ז)

תנאים למתן היתר בנייה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החנייה הנדרש בשטח לכל מגרש.
3. תאום עם רשות העתיקות.
4. תאום עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים, בדבר ביצוע דרכי הגישה לבניינים המוצעים בתכנית.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש, ששטחו 3 דונם ומעלה הוא ביצוע אחת מפעולות הבאות:
  - א. אישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש, על ידי הועדה המקומית, שתכלול את המרכיבים הבאים:
    - העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, דרכי גישה לבניינים, חתכים, חזיתות, פירוט שטחי בניה מירביים לכל בניין ובלבד ששה"כ שטחי הבניה במגרש לא יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7463 א'.
    - 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 7463 א'.
      - תכנית הבנוי תוגש בהסכמה ובאישור של כל בעלי הזכויות במקרקעין.
    - ב. אישור תכנית לחלוקת המגרש, כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ותבנייה.
6. ראה סעיף 10 ב' לעיל
7. ראה סעיפים 15-16 להלן.

10.

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 בשטח מגרש חדש:

1. מתקני משחקים
2. נטיעות וגינון
3. מבנה/מבנים לתאי דואר-מרכזי חלוקת דואר שיוקמו על ידי רשות הדואר.
4. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ, בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
5. שירותים ציבוריים.

(ב) תנאי למתן היתר לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים הוא תיאום עם אגף הגננות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינון, השקיה וכד'.

11. שטחים לבניני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות של תכנית מס' במ/3458/א' לגבי שטחים לבניני ציבור וכן החוראות הבאות:

(א) השימושים, מס' הקומות ואחוזי הבנייה המותרים בשטחים אלו, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שימוש	מס' קומות	אחוזי בניה משטח המגרש
11 ב'	בית ספר וגני ילדים לחינוך מיוחד	3	150%

\* אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.  
\*\*הועדה המקומית תהא רשאית להוסיף שימושים ציבוריים לעת מתן היתר הבניה במידת הצורך.

- (ב) קוי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ג) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.  
 (ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם 1980.  
 (ה) שטח מגרש חדש מסי 11 ב' יצורף לשטח מגרש 11 א' בתכנית 7463. תכנון המבנה והיתר הבנייה יעשו בחטיבה אחת.

תניה פרטית

12. (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.  
 (ב) החניות תתוכננה בתחומי המגרשים בלבד.

דרכים

13. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

הפקעה

14. 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.

ביצוע התכנית לצרכי רישום

15. א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום גבול החלוקה מחדש המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור; בהתאם לנספח מס' 1.  
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.  
 ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 7463 א' זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם 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.

רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין

16. 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.

גבית הוצאות התכנית

17. (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 הבניה לשטח הכללי של התכנית.  
 (ב) בעלי הזכויות במגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצורכי רישום).

תחנת שנאים

18. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

אנטנות טלוויזיה ורדיו

19. בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

446311

20. קולטי שמש על הגג:  
 (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
21. 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.
22. תשתית:  
 מגישי הבקשה להיתר 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 הנ"ל וכדומה ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
 מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.  
 כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת זעתו 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

\_\_\_\_\_ טל: אדר' עומר מנוך  
 \_\_\_\_\_ טל: אדר' מכל ראשי  
 חממונה על/וכנת יזום  
חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן  
 סוקולוב 17, ירושלים  
 סוקולוב 17 ירושלים 102144  
 טל: 02-5665845, 02-5663788

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 446311  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 9105 ביום 11.4.05  
 יו"ר הועדה  
 סמנכ"ל תכנון

תאריך: 4.7.2005