

**מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים**

תכנית מס' 7509 א'

שינוי לתכנית מס' 7509 - הר חומה שלב ב'

שינוי לתכנית מס' 5053

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שינוי לתכנית מפורטת מס' במ/ 5053 א'

פברואר 2005

**יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים בשיתוף עם רות חן אדריכלית
רח' אבן שפרוט 16 ב' ירושלים.**

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מספר 7509 א'שינוי לתכנית מס. 7509 – הר חומה שלב ב'

שינוי לתכנית מס' 5053

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שינוי לתכנית מפורטת מס' במ/ 5053 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7509 א', שינוי לתכנית מפורטת מס. 7509 לשלב ב' בשכונת "הר חומה" (להלן התכנית). התכנית כוללת שינויים להוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט של תכנית מס' 7509 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ- 977.092 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, השטח הידוע כ"הר חומה" שבדרום מזרח ירושלים על גבול השיפוט הדרומי של העיר: שטח מדרום לשכונת צור באהר ולקיבוץ רמת רחל.

חלק מגוש מס' 30293

שטח בין קואורדינטות אורך 170,500 – 172,000

לבין קואורדינטות רוחב 124,500 – 126,500

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. תיקון טעויות סופר בתכנית מס' 7509 :

1. בטבלת זכויות ומגבלות בניה למגורים , בסעיף 14 , במגרשים מס. 216, 230, 241, 244, 250,

2. בטבלת זכויות ומגבלות בניה למבני ציבור בסעיף 18 במגרש מס' 535.

3. בטבלת זכויות ומגבלות בניה למוסדות בסעיף מס. 19 במגרש מס. 602 .

ב. שנוי הוראות כלליות בתכנית מס. 7509 בסעיף מס. 9 , הוראות ט', י', יא', בדבר הסדרי תנועה , תכנון , הפקדת ת.ב.ע ובצוע כביש גישה נוסף לדרך העירונית הקיימת (לכוון מערב) , כתנאי למתן היתרי בניה ואכלוס .

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר). לדבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, תכנית מתאר הר-חומה מס. 5053 , תכנית מס. 7509 להר חומה שלב ב' וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 7509 א' זו בכל מקרה של סתירה, הוראות תכנית מס' 7509 א' זו גוברות.

8. תיקון טעויות סופר בתכנית מס. 7509 :

א. בטבלת זכויות ומגבלות בניה בשטחי המגרשים למגורים , בסעיף 14.

הערות לטבלה : (כפי שמופיעות בהוראות התכנית 7509).

1. שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

2. שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) (התשנ"ב 1992).

3. מספר יחיד המופיע בטבלה שלהלן ממצה את הזכות לתוספת יחיד במסגרת סטייה נכרת.

4. תותר תוספת של 20 מ"ר למבואת כניסה כשטח שירות.

5. מספר קומות מירבי אינו כולל את קומת הקומות החניה.

6. סימון * ליד מסי המגרש קובע כי יש זכויות בניה לחזית מסחרית בקומת הרחוב (הפנייה לפרוט בעמדת ההערות).

7. סימון # ליד מספר הקומות בטבלה קובע שבקומה העליונה תהיה דירת גג אחת. קירות הדירה יהיו בנסיגה מקונטור הקומה שמתחתיה מ- 3 כיוונים לפחות (לרבות צד החזית) בעומק 2 מ' לפחות. שטח הבניה המירבי העקרי לדירת הגג לא יעלה על 120 מ"ר.
(הקומה העליונה כלולה במספר הקומות המצוין בטבלה).

טבלה מאושרת על פי תכנית 7509 - לביטול

למגרשים 216, 230, 241, 244, 250.

מס. מגרש	ייעוד	שטחי בניה מירביים							גג עליון	הערות	
		שטחים עיקריים	שטחי שרות			סה"כ שטחים עיקריים + שרות	מס חדרי מדרגות מינימלי	מס. יח"ד מירבי			מס. קומות מירבי
			חניה	כללי	סה"כ						
216	אזור מגורים 2	5115	1650	2475	4125	6	55	6#	רעפים		
230	אזור מגורים 2	4092	1320	1980	3300	4	44	6#	שטוח		
241 *	"	3069	825	1485	2310	3	33	8#	שטוח	+ שטחי מסחר וארקאדות עפ"י הטבלה בסעיף 18 להלן.	
244 *	"	3348	1080	1620	2700	2	36	8#	שטוח		
250	אזור לשמושים מעורבים עד 800 מ"ר למסחר	2790	900	1350	2250	3	30	5	שטוח		

מס. מגרש	ייעוד	שטחי בניה מירביים							מס. קומות מירבי	גג עליון	הערות
		שטחים עיקריים	שטחי שרות			שטחים עיקריים + שרות	מס. חדרי מדרגות מינימלי	מס. יח"ד מירבי			
			חניה	כללי	סה"כ						
216	אזור מגורים 2	5115	1650	2475	4125	9240	5	55	6#	רעפים	
230	אזור מגורים 2	4092	1320	1980	3300	7392	4	44	6#	שטוח	
241	"	3069	825	1485	2310	5379	3	33	8#	שטוח	+ שטחי מסחר וארקאדות עפ"י הטבלה בסעיף 18 להלן.
244	"	3348	1080	1620	2700	6048	2	36	8#	שטוח	
250	אזור לשמושים מעורבים	2790 (+) 800 מ"ר למסחר בטבלה בסעיף (18)	900	1350 (+) 240 מ"ר למסחר בטבלה בסעיף (18)	2250	5040	3	30	5	שטוח	

ב. בטבלת זכויות ומגבלות בניה לשטחים לבנייני ציבור בסעיף מס. 18.

הערות לטבלה: (כפי שמופיעות בהוראות התכנית מס' 7509)

1. שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
2. הועדה המקומית תהא רשאית לשנות שימושים של בנייני ציבור.
3. הועדה המקומית תהא רשאית לצרף שני מגרשים סמוכים של שטח לבנייני ציבור למגרש אחד, או לחלק מגרש אחד לשניים.
- במקרה כזה יהא שטח הבניה במגרש החדש הצירוף של שטחי הבניה של המגרשים בנפרד וקווי הבנין בין שני המגרשים יבוטלו. לאחר הצירוף ניתן יהיה לערב בין השימושים במגרש.
4. יותר שילוב של מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת.
5. ניתן יהיה לשלב בבתי הספר המקיפים פעילות של תנועת נוער.

טבלה מאושרת על פי תכנית 7509 - לביטול למגרש 535:

מס. מגרש	שטח מגרש	שימושים מומלצים	שטחי בניה מירביים				הערות
			עיקרי	שרות	סה"כ	מס. קומות מירבי	
535	1035	בית כנסת + מקווה	600+450	300	10350	4	

טבלה מוצעת:

מס. מגרש	שטח מגרש	שימושים מומלצים	שטחי בניה מירביים				הערות
			עיקרי	שרות	סה"כ	מס. קומות מירבי	
535	1035	בית כנסת + מקווה	600+450	300	1350	4	

ג. בטבלת זכויות ומגבלות בניה לשטחים למוסדות בסעיף 19.

טבלה מאושרת על פי תכנית 7509 - לביטול למגרש מס' 602:

מס' מגרש	שטח מגרש	שימוש	שטחי בניה מירביים				סה"כ שטחי עיקריים+ שירות	מס' קומות מירבי בכל חתך נתון	הערות
			שירות			עיקרי			
			סה"כ	חניה	שירות				
602	1028	מוסד	1000	300	600	900	2755	4	

טבלה מוצעת:

מס' מגרש	שטח מגרש	שימוש	שטחי בניה מירביים				סה"כ שטחי עיקריים+ שירות	מס' קומות מירבי בכל חתך נתון	הערות
			שירות			עיקרי			
			שירות	חניה	סה"כ				
602	1028	מוסד	1000	300	600	900	1900	4	

9. שינוי נוסח הוראות כלליות בתכנית מס. 7509 בסעיף 9, סעיפי משנה ט' ו' יא',

כדלהלן:

ט. תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית, מעבר ל- 3560 יח"ד (כולל שלב א')

יהיו:

1. הסדרת צומת כביש הסרגל וכביש נחל דרגה כמעגל תנועה.
2. הפעלת המת"צ בדרך חברון.
3. הרחבת צומת כביש הסרגל - דרך חברון.
4. שיפורים בהסדרי התנועה בהתאם לדרישות רשויות התמרור ומשרד התחבורה.

י. תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל- 4000 יח"ד (כולל שלב א') יהיה הפקדת

תוכנית לכביש לחיבור נוסף לדרך עירונית לכיוון מערב.

יא. תנאי לאכלוס השכונה מעבר ל- 4000 יח"ד (כולל שלב א') יהיה פתיחת

כביש החיבור הנוסף לדרך עירונית לכיוון מערב.

10. חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל
בנין שערי העיר רח' יפו 216
טלפון: 02-5392777

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
רח' הילל 23 ירושלים
טלפון: 02-6291154

אדר' מחוז ירושלים
אילון ברנהרד
משרד הבינוי והשיכון
15.2.06

מגיש התכנית:

יורם פוגל אדריכל
ירושלים אבן שפרוט 16 ב'
בשיתוף עם אדריכלית רות חן
רח' אבן שפרוט 16 ב' ירושלים
טלפון: 02-5619221

עורכי התכנית:

פברואר 2005

תאריך:

