

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7616
שינוי מס' 2/2004 לתכנית מס' במ/ 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7616, שינוי מס' 2/2004 לתכנית מס' במ / 3456 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של טבלת הקצאות/איזון (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה ומעמדו מחייב.
3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
19.226 דונם.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת שועפט, שטח ממערב לדרך רמאללה. גוש 30555 חלקות מס' 17, 18, 19, 20. חלקי חלקות: 22, 23, וחלקות דרך ללא מספר.
שטח בין קואורדינטות אורך 221575 - 221400
שטח בין קואורדינטות רוחב 635800 - 635030
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום מתחם מס' 29 לאיחוד וחלוקה מחדש שנקבע בתכנית מס' במ / 3456 א'.
 - (ב) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.

(ג) קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי המותר, קווי הבניין המרביים המותרים ומספר יחידות הדיור המרבי בכל אחד משטחי המגרשים החדשים המיועדים לבנייה.

(ד) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ה) התווית דרכים חדשות.

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/3456' וההוראות שבתכנית 7616 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין והן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח מס' 1 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

אם יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456' א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנייני מגורים בשטחי המגורים שבתכנית בהתאם להוראות המפורטות להלן.

(ב) אחוזי הבנייה:

אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 112.5% 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 הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן:

(1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכוונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המרבי.

(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 / ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

(ג) מסי יחידות הדיור המרבי :
מסי יחידות הדיור המרבי במגרש לא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.

(ד) מסי הקומות :

מסי הקומות המרבי יהא ארבע קומות.

(ה) קווי הבניין :

א. קווי הבניין המרביים לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. קווי הבנייה המרבים לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו עפ"י המסומן לבנייה מעל מפלס הכניסה.

(ו) גגות רעפים :

תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ייחשב במניין זכויות הבנייה, כאמור לעיל.

(ז) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ח) תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

(1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(2) תיאום עם המ"ח להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל מגרש, ובדבר הסדרת הגישה למגרשים.

(3) תיאום עם רשות העתיקות.

(4) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 14-15 להלן.

(5) תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה למגרש וחיבורו אליה, לאישור אגף תוש"ה.

(6) תנאי למתן היתר בנייה יהא הכשרת גישה מוטורית למגרש.

(7) לא יינתן היתר בנייה בשטח מגרש אשר בו עוברת דרך קיימת בטרם נסללה דרך חלופית.

(ט) הוראות בניה כלליות :

(1) אופיו של מרווח קדמי :

בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד

ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות.

2) בניה באבן:

כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

3) גידור מגרשי בנייה:

מגרשי הבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ- 10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.20 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 פתוח ציבורי:

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

(א) השימושים המפורטים להלן יותרו בשטח זה: מתקני משחקים, נטיעות וגינון, שירותים ציבוריים, מבני תאי דואר ומבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.

(ב) תנאי למתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי יהא תיאום עם מח' הגנת בנייה בנושא נטיעות, גינון, השקיה וכו'.

11. חניה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניות תתוכננה בתחום מגרשי הבניה.

(ג) ראה סעיפים 9(ח) 2, 5, 6, 7 לעיל.

(ד) לא תותר גישה מוטורית למגרשים מכביש מס' 21.

12. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה / הרחבת דרך.

13. 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.

14. **ביצוע תכנית לצרכי רישום:**
- (א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג'.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (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 7616 זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- (ה) במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
15. **רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין:**
- (א) מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (הת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
16. **גבית הוצאות התכנית:**
- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבנייה 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).
17. **תחנת שנאים:**
- 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.
18. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

19. קולטי שמש
על הגג:
- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. היטל השבחה:
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. תשתית:
- מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות 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 דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

מגיש התכנית:

עיריית ירושלים, אגף תכנון העיר
כיכר ספרא 1
מיקוד 91007, ירושלים
טלפון: 02-6297777

אדריכל עופר מנוח
אדריכל ראשי
הממונה על תכנון יזום

עורך התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
אדריכל אחראי אמיר קולקר
מס' רישיון 19154
המלך גיורג' 27
מיקוד 94261, ירושלים
טלפון: 02-6254603

קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 51-157025

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7616
הועדה הממוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 17105 ביום 29.11.05

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7616
2005, במרץ
הועדה הממוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 18501 ביום 18.01.05

מינהל תכנון: יו"ר הועדה

365 תקנון 7616, מעודכן למרץ 2005