

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7612
שינוי מס' 4/2004 לתכנית מס' במ' / 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 7612, שינוי מס' 4/2004 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:** 5.146 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת שועפט, שטח ממזרח לדרך רמאללה. גוש 30548 חלקות מס' 45 ו-57, חלקי חלקות מס' 22, 23, 24, 25, 26 וחלק מדרך.
- שטח בין קואורדינאטות אורך 221800 - 221950
שטח בין קואורדינאטות רוחב 635175 - 635250
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
- (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בתחום מתחם מס' 27 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456 א'.
- (ב) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- (1) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (2) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 2.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי המותר, קווי הבניין המרביים

המותרים ומס' יחידות הדיור המרבי בכל אחד משטחי המגרשים החדשים המיועדים לבנייה.

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

(ה) קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.

(ו) התווית מעבר ציבורי להולכי רגל.

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 א' וההוראות שבתכנית 7612 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 פינתני, 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) מס' יחידות הדיור המרבי :
מס' יחידות הדיור המרבי במגרש לא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.

(ד) מס' הקומות :

מס' 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 המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל מגרש.
- 3) תיאום עם רשות העתיקות.
- 4) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 14-15 להלן.
- 5) לעת מתן היתר בניה יוגש תכנון מפורט של דרך הגישה למגרש וחיבורו אליה לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה.
- 6) תנאי למתן היתר בניה יהא הכשרת גישה מוטורית למגרש. לא יינתן היתר בניה בטרם הסדרת פתרון גישה לכל מגרש ומגרש.
- 7) ראה סעיף 16 להלן.

(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. 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 לעיל.

11. בניין להריסה: (א) חלקי הבניין המותחם בקו צהוב בתשריט בתחום חלקה 26 מיועדים הריסה וייהרסו ע"י מבקשי הבקשה להיתר, בשטח חלקה זה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח מגרש חדש מס' 26א' או לפני העברת שטח הדרך ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

(ב) המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט בתחום מגרשים חדשים מס' 101 ו- 22א' מיועד להריסה וייהרס ע"י מבקשי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 22א' ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח מגרש 22א' או לפני העברת שטח המעבר הציבורי ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

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 בירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

13. תפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם לתפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. **ביצוע תכנית לצורכי 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 החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע שחור.
- (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' 7612 זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), לאישור יו"ר הועדה 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 החלוקה בפנקסי המקרקעין:**
- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש ת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
16. **גבית הוצאות התכנית:**
- (א) הועדה 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 שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). 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 ויזם התכנית:

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

אדריכל אוריאל אפשטיין
 אדריכל אוריאל אפשטיין
 הממונה על תכנון ויזם

עורך התכנית:

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

קולקר, קולקר אפשטיין
 אדריכלים (1991) בע"מ
 ח.י. 51-157025-1

תאריך:

28 ליוני, 2006

365 תקנון 7612 מעודכן ליוני 2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7612
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2005/025 ביום 15/12/05
 מינהל תכנון יו"ר הועדה