

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 7469
 שינוי מס' 15/01 לתכנית מס' במ/3458 א'
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7469
 שינוי מס' 15/01 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-41,891 מ"ר.
5. מקום התכנית
 ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה.
 גוש 30611
 חלקות : 78, 79, 80, 81, 82, 175.
 חלקי חלקות : 55, 54, 83.
 גוש 30610
 חלקי חלקות : 2, 191.
 וקטעי דרכים ומעברים ללא מספר.
- שטח בין קואורדינטות אורך 221250-221500
 שטח בין קואורדינטות רוחב 637890 – 637625.
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח לבניין ציבורי, לשטח פתוח
 ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 2. משטח לבניני ציבור לאזור מגורים 2 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 (ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא 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 השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור ובשטח פתוח ציבורי .
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
 (ו) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
 (ז) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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 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 2 מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3458/א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- (א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בהתאם להוראות המפורטות להלן.
 (ב) אחוזי הבנייה:
 אחוזי הבנייה המירביים בכל מגרש כאמור יהיו % 112.5 משטח המגרש נטו.
 לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.
 אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה, למעט השטחים המפורטים להלן:
1. מחסנים, 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/ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
- (ג) מס' יחידות הדיור המירבי:
 1. מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.
 2. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם, כאמור.
- (ד) בניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:
 במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר בנית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-12 יחידות דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.
- (ה) מס' הקומות:
 מס' הקומות המירבי הוא 4 קומות.
- (ו) קווי הבניין:
 קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ז) בנייה על בניינים קיימים:
 למרות האמור בסעיף 9(ו) לעיל, בכל מקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למס' הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומה, יהא בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת אחוזי הבנייה המותרים.
- (ח) 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' ומעלה ייחשב במנין זכויות הבנייה, כאמור לעיל.
- (ט) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במגרשים בהם קיים בנין, הבניה תהיה באבן מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניין באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (י) 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 לחנית מכוניות.
 2. 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.

3. גידור מגרשי בנייה :

מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם 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 לבניין ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה, הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3458/מ' א' לגבי שטח לבניין ציבורי וכן ההוראות הבאות :

א. השימושים, מספר הקומות ואחוזי הבנייה יהיו עפ"י המפורט בטבלה שלהלן :

מס' מגרש	שימוש	מס' קומות	אחוזי בנייה*
8	גני ילדים, מעונות יום ו/או שימוש לשירותי חברה, רווחה, תרבות ובריאות	2	68%
9	בית ספר וגני ילדים לחינוך המיוחד	3	105%

* אחוזי הבנייה הינם אחוזי בניה מירביים משטח המגרש נטו והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב-1992).

ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
 ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס 1980 ובהיתרים התשנ"ב, 1992).

11. 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 :

1. מתקני משחקים.
 2. נטיעות וגינות.
 3. שירותים ציבוריים.
 4. מבנים לתאי דואר-מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות הדואר.
 5. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
- (ב) תנאי למתן היתר לפתוח שטח פתוח ציבורי הוא תאום עם מחלקת גננות בנושא נטיעות, גינות, השקיה וכדומה.

12. 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 מגרש.
- ג. תיאום עם רשות העתיקות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 18-19.
- ה. 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.
 - 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 7469.
 - תכנית הבנוי תוגש בהסכמה ובאישור של כל בעלי הזכויות במקרקעין.

2. אישור תכנית לחלוקת המגרש, כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

ו. ראה סעיף 11 ב' לעיל

ז. ראה סעיף 16 להלן.

ח. ראה סעיף 20 להלן.

חניה פרטית

13. (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 בתחומי המגרשים.

דרכים:

14. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

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

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי

רגל, תינתן זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשורתיים ע"י מעברים אלה.

מבנים להריסה

15. המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל

חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

עצים לעקירה

16. העצים המתוחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום

אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

הפקעה:

17. 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:

18. 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 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.

רישום החלוקה בפקסי המקרקעין

19. 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:

20. (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבנייה שבתכנית זו, .

את כל הוצאות 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).

תחנת שנאים:

21. 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.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
23. 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.
24. 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.
25. 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 הנ"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
אדר עופר מנור
אדר יצחק דאשי
חממונה: ירון יוזם
טל: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7469
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7466 תמום 6.4.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן
סוקולוב 17, ירושלים

טל: 02-5665845 02-5665790

תאריך: _____
טל: 02-5665845
מקולוב 17
זאב ברן