

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 7463
 שינוי מס' 16/01 לתכנית מס' במ/ 3458 א'
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7463
 שינוי מס' 16/01 לתכנית מס' במ/ 3458 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 1:1250 (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-18,890 מ"ר
5. מקום התכנית
 ירושלים, שכ' בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה.

גוש 30605	חלק מחלקה 106
גוש 30607	חלקה 32, 33, 34
וקטעי דרכים ומעברים ללא מספר.	חלק מחלקות 35, 36, 40, 41

שטח בין קואורדינטות אורך 221500-221700
 שטח בין קואורדינטות רוחב 638800-638625

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 - (א) שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
 1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך חדשה.
 2. משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2 מיוחד.
 3. משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד.
 4. מדרך מאושרת לשטח לבניין ציבורי.
 - (ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 4 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/ 3458 א'.
 - (ג) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקוי הבניין המירביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה.
 - (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור שבתכנית.
 - (ה) קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה 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 7463 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 קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' במ/3458/א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשנויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים, בהתאם להוראות המפורטות להלן.
 (ב) אחוזי הבנייה:
 אחוזי הבנייה המירביים 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 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) בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם :
 במגרש ששטחו שני דונם ויותר תותר בנית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ-12 יח' דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבנינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9(ג) לעיל.
 (ה) מס' הקומות :
 מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.
 (ו) קוי הבניין :
 קוי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ז) בניה על בניין קיים :
 למרות האמור בסעיף 9 (ו) לעיל, בכל מקום בו קיים בנין, 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 בנית 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.
 (ט) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 (י) ראה סעיף 13 להלן.

- (יא) 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. 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 בניה:
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 לבנין ציבורי:
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3458 לגבי שטח לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. מס' הקומות המירבי, השימושים ואחוזי הבנייה בכל מגרש, יהיו על פי הטבלה הבאה:

מס' מגרש	שימושים	מס' קומות	אחוזי בניה
10	גן ילדים, בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. שימוש לצרכי חברה, רווחה/תרבות/בריאות	2	65%
11א'	בית ספר וגן ילדים לחינוך המיוחד	3	150%

הערות לטבלה: אחוזי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב-1992)

- ב. מגרש חדש 11א' יצורף למגרש 11ב' ע"פ תכנית 7463 א', הגובל בו ממזרח.
- ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ד. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם 1980.

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 בתחומי המגרשים.

12. דרכים:
(א) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים, הן דרכים לביטול ויעודן יהיה כמפורט בתשריט.

13. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
- א. תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 - ב. תיאום עם המחי' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל המגרש.
 - ג. תיאום עם רשות העתיקות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 15-16.
 - ה. תיאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים, בדבר ביצוע דרכי הגישה לבניינים המוצעים בתכנית.
 - ו. ראה סעיפים 14, 15, 17, 18, 19 להלן.
14. מבנים להריסה
- המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
15. עצים לעקירה
- העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ולאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
16. 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.
17. ביצוע התכנית לצרכי רישום:
- 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.
 - 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' 7463 זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר 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.
18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין
- א. מייד 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.
19. גבית הוצאות התכנית:
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבנייה שבתכנית זו, לעת מתן היתר הבנייה, 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).

20. 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.
21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
22. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים)
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
23. 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.
24. 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 לעיריה 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: _____
_____ 5665790
אגף תכנון
חתימת המתכנן

אדריכל זאב ברן
סוקולוב 17, ירושלים

טל: 02-5665845 02-5665790

זאב ברן אדריכל
סוקולוב 17 ירושלים 92144
טל. 02-5665845. פקס. 5665790

תאריך: 21.9.06

משרד הפנים מנהל ירושלים
7406
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 1406 ביום 07.06
7.10
מנהל תכנון