

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 7465
 ושינוי מס' 01 / לתכנית מס' במ/ 3458 א'
 ושינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3000 ב'
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7465
 שינוי מס' 01 / לתכנית מס' במ/ 3458 א'
 ושינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3000 ב'
 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
 61,168 מ"ר
5. מקום התכנית :
 ירושלים, שכ' בית חנינא שטח ממזרח וממערב לכביש מס' 21.
 גוש 30605 חלק מחלקה 138
 גוש 30607 חלקות : 65, 84, 89, 125, 126, 127, 131, 140, 142, 148.
 חלקי חלקות : 80, 83, 86, 90, 92, 96, 97, 138, 141, 143, 144, 145, 146.
 שטח בין קואורדינטות אורך 221100 ל-221400
 שטח בין קואורדינטות רוחב 638400 ל-638900
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
 (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 6 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.
 (ב) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 1. שנוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לשטח לבניין ציבורי ולאזור מגורים 1 מיוחד.
 2. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד.
 3. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למעבר ציבורי להולכי רגל.
 4. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לדרך.
 5. שנוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד.
 6. קביעת שטח לבניין ציבורי.

- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקוי הבניין המירביים בכל אחד מהאזורים המיועדים לבנייה.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.
- (ה) קביעת הוראות בניוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ו) קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
- (ז) קביעת קטע מדרך מאושרת והתווית מעברים ציבוריים 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/3458/א' וההוראות שבתכנית 7465 זו.

8. הוראות התכנית:

ההוראותיה 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 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3458/א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשנויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בניני מגורים חדשים בתחומי אזור מגורים 1 מיוחד, (מגרשים חדשים מס' 13, 14, א, 14, ב, 14, ג, 14, ד, 14, ה, 14, ו, 14, א, 15, ב, 15, ג, 15, ד, 17, א, 17, ב, 17, ג, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, א, 24, ב, 24, ג, 25, 26, 27, 28), בהתאם להוראות המפורטות להלן.

(ב) אחוזי הבנייה:

אחוזי הבנייה המירביים בכל מגרש חדש כאמור יהיו 75% 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 או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

(ג) מס' יחידות הדיור המירבי:

מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים, למגרש ששטחו מעל דונם אחד.

(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-4 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 שלוש קומות.

(ו) קוי הבניין:

קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המירביים יהיו כדלקמן: 6 מ' קדמי, 5 מ' אחורי, 4 מ' צדדי. קווי הבניין הקדמיים במגרשים שלאורך כביש מס' 21 יהיו 4.5 מ'. למרות האמור לעיל במגרשים צרים קווי הבניין המירביים יהיו כדלקמן: 5 מ' אחורי ו-3 מ' צדדי, ובמקרים מיוחדים, קו בניין אפס, בין שני מגרשים צמודים והכל לפי המסומן בתשריט.

(ז) בניה על בנינים קיימים

למרות האמור לעיל, בשטח מגרש חדש עם בניין קיים, תותר השלמתו של הבניין הקיים למס' הקומות המותרת עפ"י תכנית זו, באופן שקוי 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 אחוזי הבניין, כאמור לעיל.

(ט) 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 15-16.
5. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר ביצוע דרכי הגישה לבנינים המוצעים בתכנית.

(י) הוראות בניה כלליות:

- א. 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.
- ב. גידור מגרשי בניה:
מגרשי הבניינים 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 לבניני ציבור:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- א. השימוש המוצע מגרש חדש מס' 7 הוא מבנה חינוך, השימוש המוצע בשטח מגרש חדש מס' 10 יהא מבנה חינוך.
 - ב. מס' הקומות המירבי יהא שתי קומות.
 - ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום.
 - ד. אחוזי הבנייה המירביים בכל אחד מהמגרשים כאמור הם % משטח המגרש נטו. אחוזי הבנייה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.
 - ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם 1980 ובהיתרים התשנ"ב, 1992).
 - ו. שטח מגרש חדש מס' 10 יצורף לשטח המגרש הגובל בו מצפון, שעפ"י תכנית מס' 7464.

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 מגרש חדש מס' 9:
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 לפיתוח שטח ציבורי הוא תאום עם מחלקת הגנות בנושא נטיעות, גינות, השקיה וכדומה.

12. חניה פרטית
- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח של חניה ציבורית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ג) החניה הפרטית תבוצע בתחומי מגרשי הבנייה בלבד.
- (ד) ראה סעיף 9 ט 2 לעיל.
13. דרכים:
 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 אדום הוא שטח של דרך חדשה/הרחבת דרך.
- (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים, מיועדת לביטול והיעוד בתחומה הוא כמפורט בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים ברקע, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. יותר מעבר של כלי רכב בשטחים אלה.
14. 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.
15. ביצוע התכנית:
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבנייה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי הבעלים של מגרשי הבנייה ועל חשבונם.
16. חלוקה חדשה:
 (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (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.
17. 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).
18. 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.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. 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.

21. 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.

22. 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

אדריכל ראשי

אדריכל ראשי

הממונה על תכנון יזום

טל: _____

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן

סוקולוב 17, ירושלים

טל': 02-5665845 02-5665790 ירושלים 92144

פקס: 02-5665845 5665790

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 7406

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 7406 ביום 21.9.06

מינהל תכנון יו"ר הועדה