

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 7460  
 שינוי מס' 02 / לתכנית מס' במ/ 3458 א'  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7460 שינוי מס' 02 / 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  
 30,980 מ"ר
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה.  
 שטח בין קואורדינטות אורך 221650-221850  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 639250-639750  
 גוש 30604 חלקה 261  
 גוש 30605 חלקות: 91-92  
 חלקי חלקות – 106  
 גוש 30607 חלקה 1  
 קטעי דרך ומעברים ללא מספר  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
 (א) שנוי יעוד קרקע משטח משפ"צ לאיזור מסחרי מיוחד.  
 (ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 3 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.  
 (ג) קביעת אחוזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.  
 (ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.  
 (ה) איחוד וחלוקה חדשה.
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 7460 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 מסחרי מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בגוון שחור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:  
 (א) אחוזי בניה:  
 אחוזי בניה המירביים הם 100% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:  
 1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' – עד 8% משטח הבנייה המירבי.  
 2. שטח חדר המדרגות – בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.  
 3. חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.  
 4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.  
 5. תוספת שטחי בניה מעל ל-100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:  
 א. במגרשים בהם קיימים בנינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה, עבור פינוי והריסת הבניין הקיים בשטח, השווה לשטח הבניין שיהרס.  
 ב. במגרשים בהם תיבנה חניה תת-קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת, (לאורך דרך רמאללה וכביש מס' 1) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. שטח החניה התת-קרקעית בהתאם לתקן לא ימנה במניין אחוזי הבנייה.  
 ג. למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המירביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.  
 (ב) מספר קומות מירבי:  
 מספר הקומות המירבי לא יעלה על ארבע קומות, למעט במגרשים שבהם יותר אחוזי בניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת קומה תמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות.  
 (ג) קוי בניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 (ד) שימושים מותרים:  
 השימושים המותרים יהיו כדלקמן:  
 1. בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.  
 2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:  
 - מסחר קמעונאי וסיטונאי.  
 - מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבניין ולאזור.  
 - מסעדות, בתי קפה, מזנונים.  
 - מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבניין ולאזור.  
 3. בקומה שמעל קומת קרקע יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבנה כניסות למסחר ולמשרדים הנפרדות מן המגורים.  
 4. בקומות שלישית ורביעית:  
 -בתי מלון  
 -משרדים  
 -מגורים.  
 אם ייבנו דירות מגורים בבניינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שימש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.  
 (ה) הוראות בניה לארקדה  
 1. בקומת הקרקע תיבנה ארקדה, המעבר המקורה שבשטח הארקדה יהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כל שהיא ותשרש לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.  
 2. עומק הארקדה מחזית הבניין ועד חזית החנויות לא יפחת מ-3.6 מ'. גובה הארקדה לא יפחת מ-3.0 מ'.  
 3. רוחב הפתח בין עמודי הארקדה לא יפחת מ-2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל

מקרה, לא תעלה מידת רוחב פתח בין העמודים על מידת גובהו. עמודי הארקדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הארקדה אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבניין. המזוזות והמשקופים של פתחי הארקדה יהיו עשויים אבן.

שילוט (ו)

כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי, מידותיו, אופיו, ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:

1. בחזית הארקדה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשי"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הארקדה.
2. בחזית חלונות הראוה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראוה.

תנאים למתן היתר בנייה: (ז)

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החנייה הנדרש בשטח לכל מגרש.
3. תאום עם מחלקת הדרכים בדבר הסדרת הגישה למגרשים
4. הביצוע יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה שתילת עצים בוגרים.

10. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

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

(ב) השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל. במעבר ציבורי להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכבי שירות ולרכבי תושבי הבתים המשורתים ע"י מעברים אלה.

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 גנות בנושא נטיעות, גינות, השקיה וכדומה.

12. עצים לעקירה, בניינים וגדרות להריסה:

העצים, הבניינים והגדרות המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ו/או להריסה, יעקרו ו/או יהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13. חניה פרטית

(א) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיים פתרון חניה פרטית, הדרוש לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין או לבניינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניה תבוצע בתחומי המגרשים בלבד.

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. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין  
 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.
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 לצורכי 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 בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. 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.
20. 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.
21. 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

טל: \_\_\_\_\_  
אדריכל עומר ברוך  
אדריכל זאב ברן  
תמונה על תכנון יום

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן  
סוקולוב 17, ירושלים

זאב ברן - אדריכל  
סוקולוב 17 ירושלים 92144  
טל: 5665845-02, 5665790-02, 5665740-02

תאריך: 21.7.06

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7400  
הועדה המהוזה חתומה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1406 ביום 04.06  
מינהל תכנון  
קו"ר הועדה