

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7461  
שינוי מס' 12/01 לתכנית מס' במ/3458 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7461  
שינוי מס' 12/01 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  
39,730 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממזרח וממערב לכביש מס' 21.  
גוש 30605  
חלקות 131, 136  
חלקי חלקות: 127, 137, 133, 132, 128, 138.  
וחלק מדרכים, ללא מספר.  
חלק מגוש 30607 (שטח לא מוסדר).  
שטח בין קואורדינטות אורך 221200-221410  
שטח בין קואורדינטות רוחב 638950-639270  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד, ולשטח לבניין ציבורי.  
(ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 1 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.  
(ג) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה.  
(ד) קביעת השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור ובשטח הפתוח הציבורי שבתכנית.  
(ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.  
(ו) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
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 7461 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 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 במ/3458/א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- (א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בתחומי אזור מגורים 1 מיוחד, 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 הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין 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/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- (ג) מס' יחידות הדיור המירבי:  
1. מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.  
2. תותר תוספת של יחידות דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים, למגרש ששטחו מעל דונם.
- (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-4 יחידות דיור וישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.
- (ה) מס' הקומות:  
מס' הקומות המירבי הוא 3 קומות.
- (ו) קווי הבניין:  
קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- (ז) גגות רעפים:  
תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל השטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבניין, כאמור לעיל.
- (ח) הוראות בנייה 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-1.2 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 בנייה.
- (ט) ראה סעיף 12 להלן.
10. שטח לבניין ציבורי:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניין ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 5א' – בית ספר וגן ילדים.
- (ב) מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות.
- (ג) קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.
- (ד) אחוזי הבנייה המירביים במגרש כאמור יהיו 66% משטח המגרש נטו.
- (ה) אחוזי הבנייה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992
- (ה) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ו) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס 1980.

(ז) שטח מגרש חדש מס' 5' יצורף לשטח מגרש 10, עפ"י תכנית מס' 7462'א' ולמגרש מס' 5 ב' בתכנית 7461'א'.

11. שטח פתוח ציבורי  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:  
א. השימושים המפורטים להלן יותרו בשטח מגרש חדש מס' 6:  
1. מתקני משחקים  
2. נטיעות וגינון  
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 מח' הגננות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינון, השקייה וכד'.  
ג. ראה סעיף 12 להלן.
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 לכל מגרש בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 17 ו-18 להלן.  
ה. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים, בדבר ביצוע דרכי הגישה לבניינים המוצעים בתכנית.  
ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש, ששטחו 3 דונם ומעלה הוא ביצוע אחת מהפעולות הבאות:  
1. אישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש, ע"י הועדה המקומית, שתכלול את המרכיבים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, דרכי גישה לבנינים, תתכים, חזיתות, פירוט שטחי בניה מירבים לכל בנין ובלבד ששה"כ שטחי הבניה במגרש לא יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7461 זו.  
תכנית הבינוי 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 7461 זו.  
- תכנית הבנוי תוגש בהסכמה ובאישור של כל בעלי הזכויות במקרקעין.  
2. אישור תכנית לחלוקת המגרש, כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.  
ז. ראה סעיף 11 ב' לעיל ו-14, 19 להלן.
13. 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 לבנינים שיוקמו בשטח.  
(ב) החניה תבוצע בתחומי מגרשי הבנייה בלבד.
14. מבנה להריסה  
המבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי זכויות בשטח מגרש חדש מס' 21 ג' ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
15. דרכים:  
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
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 החדש, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ד. מייד עם אישורה של תכנית מס' 7461 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. 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.
19. 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).
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 למישור הגג המשופע.  
 לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.  
 (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 מרכזית 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  
כבר ספרא

אדריכל מניר  
אדריכל יעקב  
טל: \_\_\_\_\_  
השמונה של תכנון יזום

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן  
סוקולוב 17, ירושלים

זאב ברן - סוקולוב  
טל. 02-5665845, פקס. 5665790

טל: 02-5665845 02-5665790

תאריך: 10.12.2006

