

מחזור ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7469 א'
שינוי מס' 8/01 לתכנית מס' במ/ 3458 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1- שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית במ/ 7469 א'
שינוי מס' 8/01 לתכנית מס' במ/ 3458 א',
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטות.
(להלן: התכנית).

2- מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפים הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית).

גיליון אחד של תשריט, העורך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
וגיליון אחד של טבלת הקצאות/איוון (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- 100,005 מ"ר.

5- מקום התכנית:
ירושלים, שכונת בית חנינא.

גוש 30611:
חלקות : 186,115,114,113,77,76,75,74,73,72,71,70,69,60,59,58,57,56,44,43
חלקי חלקות: 83,55,54,53,42,41

גוש 30610:
חלק מחלקה 191.
וקטעי מעברים ללא מספר.

שטח בין קואורדינטות אורך 221380-220900.
שטח בין קואורדינטות רוחב 637550-638000.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6- מטרות התכנית:

(א) שינוי במערך יעוד הקרקע כמפורט להלן:

1. מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי לזכויות המגורים, וזהו שטח 1965 רגל.

משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעוה אישור השר
 התכנית נקבעה טעוה אישור השר

2-תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח מגרש נוספים.

בניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:

במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-6 יחידת דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים. לרבות מרפסות. בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.

ד) מס' הקומות:

מס' הקומות המרבי יהא 3 קומות.

ה) קווי הבניין:

קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ז) בנייה על בניינים קיימים:

למרות האמור לעיל בשטח מגרשים חדשים מס' 31, 33, 35, 42, 43, 44, ו-45ב' תותר השלמות של הבניין הקיים במגרש, למס' הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקווי הבניין לתוספת הקומה יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

ח) גגות רעפים:

תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל השטח כחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה ייחשב במניין זכויות הבניין. כאמור לעיל.

ט) הוראות בנייה כלליות:

א) בנייה באבן: כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן ניסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
ב) גידור מגרשי בניה: מגרשי הבניינים יגודרו בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת ב 10 ס"מ גובה הגדר לא יפחת מ 2.0 מ' תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.

10 - שטח לבניני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום חתום בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות שבתכנית מס' 3458/א' לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א: השימושים, מס' הקומות ואחוזי הבניה יהיו עפ"י המפורט בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שימוש	מס' קומות מירבי	אחוזי בניה משטח מגרש נטו
10	בית ספר תיכון	4	60%
11*	גני ילדים ו/א ושימוש לצורכי חברה ורווחה	2	97%
12	גני ילדים ו/א או שימוש לצורכי חברה ורווחה	2	65%
13	ו/א בריאות		

* שטח מגרש חדש מס' 11 יצורף לשטח המגרש לבניין ציבורי הגבול בו ממערב.

**** אחוזה הבנייה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנות והבנייה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.**

ב) קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתרשים בקו נקודה בצבע אדום.
ג) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלו בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם (1980).

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 בשטחי מגרשים חדשים: 14,15,16
1-מתקני משחקים.
2-נטיעות וגינות.
3-שירותים ציבוריים.
4-מבנים לתאי דואר-מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות הדואר.
5-מבנים לטרנספורטטורים ומקטנים לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
ב) תנאי למתן היתר לפיתוח שטח ציבורי הוא תאום עם מח" הגננות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות גינות השקיה וכד'.

12-שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח המצוי בתחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות התכנית זו אינן חלות עליו.

13-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 המגרש.
- ג- תיאום עם רשות העתיקות.
- ד- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 19,20 להלן.
- ה- תאום עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים בדבר ביצוע דרכי גישה לבנינים 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, על ידי הועדה המקומית, שתכלול את המרכיבים הבאים:
 - העמדת בניני, מפלסי בינוי ופתוח, דרכי גישה לבניינים, חתכים, חזיתות, פירוט שטחי מרביים לכל בניין ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7469 א' זו.
 - 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 מטר.
 - מס' קומות המרבי, קווי הבניין המרביים ושטחי הבנייה המרביים במגרש יהיו בהתאם להוראות תכנית 7469 א' זו.
 - אישור 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.
 - ח-ראה סעיף 17 להלן.
 - ט-ראה סעיף 21 להלן.

י- תנאי למתן היתר בניה במגרש 41'א' היא הריסת הגדר בפועל (ע"י בעל מגרש 40).

14-חנייה פרטית:

א-הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
ב) החניה תבוצע בתחומי מגרשי הבניה בלבד.

15-דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
א-השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב- השטח המסומן בתשריט כירוק עם קווים אלכסונים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל, תינתן זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשותפים ע"י מעברים אלו.

16-מבנים להריסה:

המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

17-עצים לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגיש הבקשה להיתר ולאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשפור פני העיר.

18-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 צשב"ה 1965-.

19-ביצוע תכנית 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 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 א 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.

20-רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א-מיד עם אישורה של התכנית לשורכי רישום (תצ"ר), על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרותו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב-אושר התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

21-גבית הוצאות התכנית:

א-הוועדה 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).

22-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.

23-אנטנות טלויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

24- קולטי שמש על הגג:

א-בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב-בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.
ג-הפתרון התכנוני טוען אישור מהנדס העיר.

25-היטל השבחה:

א-הוועדה 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.

26-תשתית:

בעלי הזכות 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבל 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 המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן על 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 במשפטים לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עיריית ירושלים
עופר גן יידינגר
מנהל אגף תכנון עיר

חתימת מגיש התכנית:

עיריית ירושלים.
אגף תכנון העיר.
כיכר ספרא 1
טל:

עתאמנה מוראד
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 119201

חתימת המתכנן

אדריכל מוראד עתאמנה
רחוב העבודה, נצרת עילית.
טל: 04-6016031 04-6905252
תאריך : 27.10.14