

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 7462 א'  
 שינוי מס' 01 / 20 לתכנית מס' במ' / 3458 א'  
 שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1689 א'  
 שינוי מס' 2/01 לתכנית מס' 3000 ב'  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7462 א'  
 שינוי מס' 01 / 20 לתכנית מס' במ' / 3458 א',  
 שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1689 א',  
 שינוי מס' 2/01 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 בק"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-46,300 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממזרח וממערב לכביש מס' 21 ומדרום לכביש בית חורון.  
 גוש 30605  
 חלקות: 110, 112, 113, 114, 115, 166.  
 חלקי חלקות: 11, 108, 109, 111, 122, 126, 127, 128, 129, 130, 171.
- שטח בין קואורדינאטות אורך 221150-221400  
 שטח בין קואורדינאטות רוחב 639250-639650
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
 (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד לדרך חדשה ולשטח לבניני ציבור.
  2. משטח לבניני ציבור לאזור מגורים 1 מיוחד.
  3. משטח נוף פתוח לאזור מגורים 1 מיוחד.
  4. מדרך לביטול לדרך חדשה.

- (ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 2 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 בשטחים לבנייה ציבור.
- (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ו) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

**כפיפות לתכנית:**

7. 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', 1689 א' ו-3000 ב' וההוראות שבתכנית 7462 א' זו.

**הוראות התכנית:**

8. 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.

**אזור מגורים 1 מיוחד:**

9. 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 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 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/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

**מס' יחידות הדיור המירבי:**

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

**בניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:**

(ד) 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.

**מס' הקומות:**

(ה) מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות.

**קווי הבניין:**

(ו) קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

**גגות רעפים:**

(ז) תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במנין זכויות הבניין, כאמור לעיל.

(ח) 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 נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.  
ב. גידור מגרשי בניה-מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר 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 בניה. ראה סעיפים 12,17,18,19 להלן.

(ט)

שטח לבניני ציבור:

.10

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. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש 10 יהיו בית ספר וגן ילדים, ובשטח מגרש חדש מס' 11 יהיה גן ילדים.  
ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
ג. אחוזי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 10 יהיו 92% משטח המגרש נטו ו-45% בשטח מגרש חדש מס' 11, משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב – 1992).  
ד. מס' הקומות המירבי במגרש חדש מס' 10 יהיה 4 קומות ובמגרש חדש מס' 11 2 קומות.  
ה. שטח מגרש חדש מס' 10 יצורף לשטח מגרש מס' 7461 א"י עפ"י תכנית מס' 7461 א"י.  
ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.  
ז. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס 1980.

שטח פתוח ציבורי:

.11

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' 9:

1. מתקני משחקים
  2. נטיעות וגינות
  3. שירותים ציבוריים
  4. מבנים לתאי דואר-מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות הדאר.
  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, גינות השקיה וכד'.  
ג. ראה סעיף 12 ו' להלן.

תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

.12

- 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. תאום עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים, בדבר ביצוע דרכי הגישה לבניינים המוצעים בתכנית.  
ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש חדש, ששטחו 3 דונם ומעלה הוא ביצוע אחת מפעולות הבאות:  
1. אישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש, על ידי הועדה המקומית, שתכלול את המרכיבים הבאים:  
- העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, דרכי גישה לבניינים, חתכים, חזיתות, פירוט שטחי בניה מירביים לכל בניין ובלבד שסה"כ שטחי הבניה במגרש לא יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7462 א"י.

- 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 מ'.
  - מסי הקומות המירבי, קוי הבניין המירביים ושטחי הבניה המירביים במגרש יהיו בהתאם להוראות תכנית 7462 א' זו.
  - תכנית הבנוי תוגש בהסכמה ובאישור של כל בעלי הזכויות במקרקעין.
2. אישור תכנית לחלוקת המגרש, כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ו. ראה סעיף 11 ב' לעיל
  - ז. ראה סעיפים 15,18,19 להלן
  - ח. ראה סעיפים 18-19 להלן.
  - ט. ראה סעיף 16 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 לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניה תבוצע בתחומי מגרשי הבניה בלבד.
14. דרכים
- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.
15. עתיקות
- "ע"פ חוק העתיקות התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות".
16. עצים לעקירה
- העצים המתוחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
17. 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.
18. 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 מסי 7462 א' 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.
19. 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.

20. 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).

21. 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.

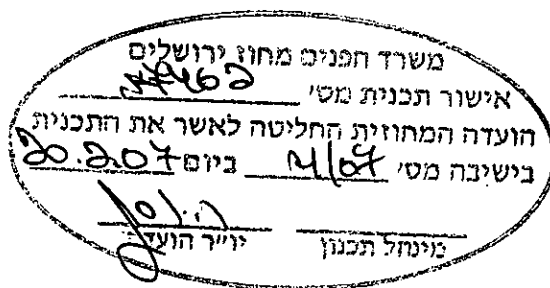
22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

23. 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.  
(ג) לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.  
(ד) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

24. 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.

25. 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 הנייל 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 עופר מנור  
אדריכל דאשי  
טל. הממונה על תכנון יזום

חתימת המתכנן:

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

אגף תכנון - ירושלים  
מיקוד: 92144  
טל: 02-5665845, פקס: 02-5665790

תאריך: 27.3.2007