

1009682

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7466
שינוי מס' 22/01 לתכנית מס' במ/ 3458 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7466
שינוי מס' 22/01 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
38,360 מ"ר
5. מקום התכנית :
ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה.
שטח בין קואורדינטות אורך 221650-221850
שטח בין קואורדינטות רוחב 638280-638600
גוש 30607 חלקות 14, 19, 23, 25, 26
חלקי חלקות : 15, 16, 17, 24, 39, 43, 110
וקטעי דרכים ומעברים ללא מספר.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
 - (א) שנוי במערך יעודי הקרקע הבאים :
 1. שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 2. שינוי יעוד שטח משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד.
 3. שנוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 7 לאיחוד וחלוקה מתדש, 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 לבנייני ציבור.
 - (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - (ו) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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 7466 ז.
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 2 מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3458/א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- (א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בתחומי אזור מגורים 2 מיוחד, בהתאם להוראות המפורטות להלן.
- (ב) אחוזי הבנייה:
 אחוזי הבנייה המירביים בכל מגרש כאמור, יהיו 112.5% 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, 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/ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
- (ג) מס' יחידות הדיור המירבי:
 1. מס' יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.
 2. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם, כאמור.
- (ד) במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר-בנית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר 12- יחידות דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.
- (ה) מס' הקומות:
 מס' הקומות המירבי הוא 4 קומות.
- (ו) קווי הבניין:
 קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ז) גגות רעפים:
 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 ייחשב במנין זכויות הבנייה, כאמור לעיל.
- (ח) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במגרשים בהם קיים בנין, הבניה תהיה באבן מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניין באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ט) הוראות בניה כלליות:
 1. אופיו של מרווח קדמי: בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחנית מכוניות.
 2. 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.
 3. גידור מגרשי בנייה: מגרשי הבניין 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.
- (י) ראה סעיף 11 להלן.

10. שטח לבניין ציבורי:
 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:
 (א) השימושים המותרים בשטחים אלה הם:
 מגרש מס' 6 – בית ספר וגני ילדים. וכן שימושים ציבוריים נוספים שהועדה המקומית תהא רשאית להתיר ולהוסיף, לעת מתן היתר הבניה בשטח.
 (ב) מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות.
 (ג) קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום.
 (ד) אחוזי הבנייה המירביים במגרש כאמור הם 150% משטח המגרש.
 אחוזי הבנייה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992).
 (ה) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

11. תנאים למתן היתר בנייה:
 א. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 ב. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החנייה הנדרש בשטח לכל מגרש ודרכי הגישה אליו.
 ג. תאום עם רשות העתיקות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 16-17 להלן.
 ה. 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 בנינים, 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' 7466 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 מ'.
 - מס' הקומות המירבי, קוי הבניין המירביים ושטחי הבניה המירביים במגרש יהיו בהתאם להוראות תכנית 7466 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 15 להלן.

12. 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) החניות תתוכננה בתחומי מגרשי הבניה בלבד.
 (ג) ראה סעיף 11 ב' לעיל.

13. דרכים:
 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
 (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים ברקע, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. תינתן זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשורתיים ע"י מעברים אלו למעט מגרש ג' בו יותר מעבר להולכי רגל בלבד.

14. עצים לעקירה
 העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש, ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

15. 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.
16. 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, ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 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' 7466 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.
17. 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.
18. גבית הוצאות התכנית:
 א. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבנייה שבתכנית זו, לעת מתן היתר הבנייה בשטח, 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).
19. 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.
20. רכבת קלה:
 יותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה.
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.
 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.

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 זאב ברן
 סוקולוב 17, ירושלים
 טל: 02-5665845

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן
 סוקולוב 17, ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4106
 חוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 4106 ביום 06.04.06
 מינהל תכנון
 02-5665845, פקס. 5665790

טל: 02-5665845 02-5665790

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4106
 חוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 4106 ביום 06.04.06
 מינהל תכנון
 4-02-2007

תאריך: 4-02-2007