

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8866
שינוי מס' 3/2004 לתכנית מס' במ' / 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 8866 שינוי מס' 3/2004 לתכנית מס' במ' / 3456 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט). גיליון אחד של טבלת הקצאות/איזון (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה ומעמדו מחייב.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** 4.859 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת שועפט שטח ממערב לדרך רמאללה. גוש 30546 חלקות: מס' 8, 16. ושטחי דרכים בלתי מוסדרים. שטח בין קואורדינאטות אורך 221765 - 221875 שטח בין קואורדינאטות רוחב 634960 - 635060. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
- (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום חלק ממתחם מס' 26 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456 א'.
- (ב) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המרביים, מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים ומס' יחידות הדיור המרבי בכל אחד מהמגרשים החדשים המיועדים לבנייה.
- (ד) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
- (ה) הרחבת דרך מאושרת.

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/ 3456 א' וההוראות שבתכנית 8866 ז.ו.
8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין והן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח מס' 1 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
- אם יש 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 מס' במ/ 3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- (א) תותר הקמת בנייני מגורים בשטחי המגורים שבתכנית בהתאם להוראות המפורטות להלן.
- (ב) אחוזי הבנייה:
- אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח המגרש נטו.
לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה 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 המרבי.
 - 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 המרבי:
מס' יחידות הדיור המרבי במגרש לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.
- (ד) מספר הבניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:
במגרש ששטחו שני דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ- 12 יחידות דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ- 8 מטר בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.

(ה) מס' הקומות :

מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.

(ו) קווי הבניין :

- א. קווי הבניין המרביים לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ב. קווי הבנייה המרבים לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו עפ"י המסומן לבנייה מעל מפלס הכניסה.

(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' ייחשב במניין זכויות הבנייה, כאמור לעיל.

(ח) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ט) תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

- 1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 2) תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל מגרש ולצורך כך יוכן תכנון חניה מפורט שיאושר ע"י המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- 3) תיאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת הגישה לשטח. ראה סעיף דרכים מס' 11 (ג) להלן.
- 4) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיף 13 (חלוקה ורישום) להלן.
- 5) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות העתיקות.

(י) 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 לחניית מכוניות.

2) 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.

(3) גידור מגרשי בנייה:

מגרשי הבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם 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.

- 10. 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 בתחום מגרשי הבניה.
- (ג) ראה סעיפים 9 (ט) 2, 3 לעיל.

- 11. דרכים:**
- (א) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שינוח של דרך חדשה / הרחבת דרך.
- (ג) לא תותר גישה מוטורית מכביש מס' 21 (מגרש חז' מס' 101).
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק כהה ישמשו כשטחים בעלי זיקת הנאה לציבור.

- 12. הפקעה:**
- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה מקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

- 13. חלוקה ורישום:**
- (א) התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום גבול החלוקה מחדש המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
- (ד) א הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

- (ה) שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
14. 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).
15. 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.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
17. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. עתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"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.
19. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

.20 תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות 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.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:מגיש ויזם התכנית:

עיריית ירושלים - אגף תכנון העיר
כיכר ספרא 1, אדריכל אופר מנוף
מיקוד 91007, ירושלים
טלפון: 02-6297777
אדריכל האשי
הממונה על תכנון ויזם

עורך התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
אדריכל אחראי אמיר קולקר
מס' רישיון 19154
המלך ג'ורג' 27,
מיקוד 94261, ירושלים
טלפון: 02-6254603
קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1897) בע"מ
ח.פ.ח. 02-6254603

30 בספטמבר, 2007

תאריך: