

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 7604**  
**שינוי מס' 03/2002 לתכנית מס' במ' / 3456 א'**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 7604 שינוי מס' 03/2002 לתכנית מס' במ' / 3456 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 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.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** 7.876 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת שועפט, שטח ממזרח לדרך רמאללה. גוש 30549 חלקות מס' 12 ו-13 וחלקי חלקות של דרך ללא מספר. שטח בין קואורדינטות אורך 222125 - 222250 שטח בין קואורדינטות רוחב 635875 - 636020 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:** (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום מתחם מס' 16 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456 א'.  
 (ב) שינו במערך ייעודי הקרקע הבאים:
- (1) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך חדשה ולשטח לבניין ציבורי.
- (2) שינוי ייעוד שטח מדרך קיימת או מאושרת לשטח לבניין ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (3) שינוי ייעוד שטח משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות המרבית, גובה הבנייה המרבית המותר וקווי הבניין המרביים המותרים בכל אחד משטחי המגרשים החדשים המיועדים לבנייה.

- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניין ציבור שבתכנית.  
 (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.  
 (ו) קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.  
 (ז) 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 / 3456 א' וההוראות שבתכנית 7604 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין והן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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 בניין מגורים בכל אחד מהמגרשים החדשים המסומנים בתשריט 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.

תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש ששטחו מעל דונם אחד.

(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 יח' דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.

(ה) מס' הקומות :

מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.

(ו) קווי הבניין :

קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ז) בניה על בניינים קיימים :

למרות האמור בסעיף קטן (ו) לעיל, בכל מקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למס' הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומה, יהא בהתאם לקו ההיקף של הבניין הקיים ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת אחוזי הבנייה המותרים.

(ח) 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.

(ט) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בבניין הקיים תבוצע הבנייה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(י) תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2) תיאום עם המת' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל מגרש, ובדבר הסדרת הגישה למגרשים.

3) תיאום עם רשות העתיקות.

4) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 16-17 (ביצוע התכנית לצרכי רישום ורישום החלוקה בפנקסי המקרקעין).

(יא) 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) 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.

**10. שטח לבניין  
ציבורי:**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- (א) השימושים המותרים במגרש חדש מס' 201 יהיו לגן ילדים ו/או שימוש לצרכי קהילה, חברה ותרבות.
- (ב) מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.
- (ג) קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבניה המרביים במגרש כאמור יהיו 150% משטח המגרש נטו. שטחי הבנייה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.

**11. 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 הבנייה.

(ג) ראה סעיף 9 (ז) 2 לעיל.

**12. בנין להריסה:**

הבניינים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

**13. עצים לעקירה:**

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

**14. דרכים:**

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

- (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים היא דרך לביטול וייעודה כמפורט בתשריט.
- (ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

15. **הפקעה:**  
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה מקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
16. **ביצוע תכנית לצרכי רישום:**
- (א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה- תשכ"ה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- (ד) מיד עם אישורה של תכנית 7604 זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- (ה) במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
17. **רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:**
- (א) מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (הת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
18. **גביית 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).
19. **עתיקות:**  
 על פי 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.

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 בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
22. קולטי שמש על הגג:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
24. 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 שיגרם 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 התכנית:

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1

מיקוד 91007, ירושלים

טלפון: 02-6297777

אדריכלות  
אדריכלות  
הממנה על הכנון יזום

