

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 7620**  
**שינוי מס' 11/2003 לתכנית מס' במ' / 3456 א'**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 7620 שינוי מס' 11/2003 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 ומעמדו מחייב.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** 18.648 דונם
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת שועפט שטח ממערב לדרך רמאללה. גוש 30558 חלקות מס' 68,57,56,50,49 ו-69. גוש 30546 חלקות מס' 14,13,12 ו-19 וחלקי חלקות-20,18 ו-21. וחלקות דרך ללא מספר.
- שטח בין קואורדינטות אורך 221625 - 221825  
שטח בין קואורדינטות רוחב 635000 - 635200
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:** (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום מתחם מס' 23 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456 א'.  
(ב) שינו במערך ייעודי הקרקע הבאים:
- (1) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח פתוח ציבורי, לבניין ציבורי, לאזור מגורים 2, למעבר ציבורי להולכי רגל ולדרך חדשה /או הרחבת דרך.
- (2) שינוי יעוד שטח מדרך קיימת לאזור מגורים 2.

(3) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2, לבניין ציבורי ולדרך חדשה ואו הרחבת דרך.

(4) שינוי יעוד שטח מבניין ציבורי לאזור מגורים 2.

(ג) קביעת אחוזי הבנייה המרביים, מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרבים בכל אחד משטחי המגרשים החדשים המיועדים לבנייה.

(ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנין ציבור שבתכנית.

(ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ו) התווית קטעי דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להלכי רגל.

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/3456א' וההוראות שבתכנית 7620 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 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, 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 חדשים בהתאם להוראות המפורטות להלן.

(ב) אחוזי הבנייה:

אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 112.5% 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 מכוונות 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) מסי יחידות הדיור המרבי :  
מסי יחידות הדיור המרבי במגרש לא יעלה על 8 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- 16 יח' דיור וישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.
- (ה) מסי הקומות :  
מסי הקומות המרבי יהא ארבע קומות.
- (ו) קווי הבניין :  
(1) קווי הבניין המרביים לבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(2) ראה סעיף ז' להלן.
- (ז) בניה על בניינים קיימים :  
למרות האמור בסעיף קטן (ו) לעיל, בכל מקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למסי הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומה, יהא בהתאם לקונטור 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.  
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 המח' 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 15-16 (ביצוע תכנית לצרכי רישום ורישום החלוקה בפנקסי המקרקעין) להלן.

(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) 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 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 מסי 201 יהיו לגן ילדים ו/או שימוש לצרכי קהילה, חברה ותרבות.

(ב) מסי הקומות המרבי יהא ארבע 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.

(ה) יותרו שימושים רב תכליתיים בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים להלן יותרו בשטח זה: מתקני משחקים, נטיעות וגינות, שירותים ציבוריים, מבני תאי דואר ומבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כבניינים נפרדים.

(ב) תנאי למתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי הוא תיאום עם מח' הגנות בנושא הנטיעות, גינות, השקיה וכו'.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

11. חניה פרטית:

(א) החניות תתוכננה בתחומי מגרשי הבנייה.

(ב) ראה סעיף 9 (י) 2 לעיל.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

13. דרכים:

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע תול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים הצבועות בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט. לא יינתן היתר בניה בשטחים של דרך קיימת המיועדת לביטול, אלא אם תובטח דרך חלופית קודם למתן ההיתר.

(ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

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.

14. הפקעה:

15. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

(א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג'.

(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 7620 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.
16. רישום חלוקה 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.
17. 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).
18. 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.
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. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
21. 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.
22. היטל השבחה:
- (א) הוועדה 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.

23. 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:

מגישי התכנית:

עיריית ירושלים  
משרד מהנדס העיר - אגף תכנון העיר  
כיכר ספרא 1  
מיקוד 91007, ירושלים  
טל': 02-6297777

אדריכלות עוהר מנר  
אדריכלות ירושלים  
הממונה על תכנון יזום

עורך התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים  
המלך ג'ורג' 27,  
מיקוד 94261, ירושלים  
טלפון: 02-6254603

קולקר, אפשטיין  
אדריכלים (1991) בע"מ  
ח.פ. 1-157-51

תאריך:

13 בפברואר, 2008

משרד הפנים מחוז ירושלים  
365 תקנון 7620 מעודכן לפברואר 2008  
אישור תכנית מס' 1620  
הועדה המחוזית לחליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 28107 ביום 16.07  
מינהל תכנון יו"ר הוועדה