

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7609
שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 7609 שינוי 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:** 5.775 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת שועפט שטח ממזרח לדרך רמאללה. גוש 30543 חלקות מס' 73, 75 ו- 76 וחלקי חלקת דרך ללא מספר.
- שטח בין קואורדינטות אורך 222200 - 222350
שטח בין קואורדינטות רוחב 635610 - 635730
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
- (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 11 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456 א'.
- (ב) שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשצ"פים ולדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
2. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המרביים, מספר הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי המותר וקווי הבניין המרביים

המותרים בכל אחד מהתאי שטח החדשים המיועדים לבנייה.

- (ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ה) קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.
- (ו) קביעת הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית, קטעי דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ז) קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לציבור.

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 7609 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 מיוחד 1 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 בתחומי תאי שטח חדשים בהתאם להוראות המפורטות להלן.
- (ב) אחוזי הבנייה:

אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח התא שטח נטו.
לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינת, 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) מס' יחידות הדיור המרבי:
 מס' יחידות הדיור המרבי בתא שטח לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.
 תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים של תא שטח ששטחו מעל דונם אחד.

(ד) מס' הקומות:

מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.

(ה) 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.

(ו) בניה על בניינים קיימים:

למרות האמור בסעיף קטן (ה) לעיל, בכל מקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למס' 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.

(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 בבניין קיים תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. 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 תא שטח, ובדבר הסדרת הגישה לתאי שטח.
- 3) 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 תאי שטח לבנייה:

תאי שטח לבניין 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. 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 לתץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כבניינים נפרדים.
- (ב) תנאי למתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי הוא תיאום עם מח' הגנות בנושא נטיעות, גינות, השקיה וכו'.

11. בנין להריסה:

- (א) 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 שבניהם.

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 תאי שטח לבנייה.
- (ג) ראה סעיף 9 (ט) 2 לעיל.

13. 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) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. במעברים הציבוריים להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתיים על ידי מעברים אלו.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק כהה בתא שטח חדש 76 א ישמשו כשטחים בעלי זיקת הנאה לציבור, לטובת גישה לחלקות 74 ו-78 בגוש 30543. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

14. הפקעה:

(א) התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

15. חלוקה תכנונית:

(ב) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתתייחס לתאי השטח התכנוניים תוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר ותפץ.

(ד) לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו יירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי הזכויות בהם במרשם המקרקעין.

16. גבית הוצאות התכנית:

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של תאי שטח לבנייה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה התכנונית החדשה, בהתאם ליחס של שטח תאי שטח לבנייה לשטח הכללי של התכנית.

(ב) בעלי הזכויות בתאי שטח שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

17. 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.

18. **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.
19. **אנטנות טלויזיה ורדיו:** בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
20. **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.
21. **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.
22. **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.

אדרי' אופר מנור
אדריכל ראשי
הממונה על תכנון זום

קולקט קולקט אפשטיין
אדריכלים (1997) בע"מ
ח.פ. 51-157025-1

חתימות:

מגיש התכנית:

עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, 91007 ירושלים
טל': 02-6297777

עורך התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
אדריכל אחראי אמיר קולקר
מספר רישיון 19154
המלך ג'ורג' 27, 94261 ירושלים
טלפון: 02-6254603

19 ינואר 2010

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4609
הועדה המחוזית לחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4609 ביום 19.1.10
מיסחל תכנון יו"ר התעדה