

זכרון

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

5.05.2010

נתקבל

תיק מס'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7160'ב

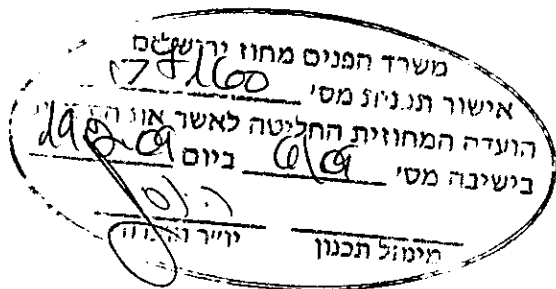
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שינוי לתכנית מס' 3000 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

צפון ירושלים



10.02.2010

תכנית 7160'ב

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7160/ב  
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
שינוי לתכנית מס' 3000 ב'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7160/ב  
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א', שינוי לתכנית מס' 3000 ב'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית)

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).  
וגליון 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: 33,855 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית חנינא, שטח ממערב לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 21.  
גוש 30615 חלקות מס' 209 - 212.  
חלק מחלקות מס' 208, 214, 222, 223, דרכים (שם זמני) 1000 - 1003  
שטח בין קואורדינטות אורך 221,500 - 221,200  
שטח בין קואורדינטות רוחב 636,750 - 636,450  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 7 לאיחוד וחלוקה מחדש,  
שנקבע בתכנית מס' במ/3457 א'.

ב. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שנוי ייעוד משטח למגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח לשפ"צ, לשטח לבנייני ציבור, למעברים להולכי רגל ולשטח לדרך חדשה.

2. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים 1 מיוחד, מעברים להולכי רגל ולשפ"צ.

3. שינוי ייעוד משפ"צ לדרך חדשה ולאזור מגורים 1 מיוחד.

4. שינוי ייעוד מאזור בניה עד 3 קומות למגורים לאזור מגורים 1 מיוחד, שפ"צ ושטח לבנייני ציבור.

5. שינוי ייעוד מאזור בניה עד 2 קומות למגורים לאזור מגורים 1 מיוחד ולשטח לבנייני ציבור.

- ג. קביעת אחזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירביים, מס' יחידות הדיור המירבי וקוי הבנין המירביים, בכל אחד משטחי התאי שטח החדשים המיועדים לבניה.  
 ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.  
 ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.  
 ו. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.

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/3457'א וההוראות שבתכנית 7160'ב 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. איזור מגורים 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים ברקע הוא איזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3457'א לגבי איזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בניני מגורים חדשים בתחומי איזור מגורים 1 מיוחד, בהתאם להוראות המפורטות להלן.

ב. אחזי הבניה: אחזי הבניה המירביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 75% משטח תא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחזי בניה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.

אחזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, למעט השטחים המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המירבי.
2. שטחי חדרי מדרגות משותפים (בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים - התשנ"ב (1992)).
3. חניה תת קרקעית - בהתאם לדרישות התקן שיקבע לעת מתן היתר הבניה.
4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.

ג. מספר יחידות הדיור המירבי: מספר יחידות הדיור המירבי בתא שטח לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח תא שטח נוספים.

ד. בנינים בתאי שטח ששטחם מעל 2 דונם: בתא שטח ששטחו שני דונם ויותר תותר בנית יותר מבנין אחד בתא שטח בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 6 יח' דיור, וישמר מרחק שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבנינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 ג' (מספר יחידות דיור המירבי) לעיל.

ה. מספר הקומות: מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות.

ו. קווי הבנין: קוי הבנין המיירביים בכל תא שטח יהיו כדלקמן:  
6 מ' קדמי, 5 מ' אחורי, 4 מ' צדדי, למעט קוי בנין חריגים המצוינים בתשריט.

ז. גגות רעפים: תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשור  
פני התקרה העליונה, וכל השטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1,8 מ' ומעלה יחשב במניין  
אחוזי הבנין כאמור לעיל.

ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בתא שטח בו קיים בנין תהיה הבניה מאותו סוג  
גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח  
כל תא שטח.
3. תאום עם רשות העתיקות.
4. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבנינים  
מהדרכים הציבוריות המאושרות / הקיימות בשטח.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח תא שטח חדש ששטחו מעל 2 דונם:

א. אישור תכנית בינוי לכל שטח תא השטח ע"י הוועדה המקומית  
שתכלול את המרכיבים הבאים:

- העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, דרכי גישה  
לבניינים, חתכים וחזיתות, פירוט שטחי בניה מירביים  
לכל בניין ומלבד שסה"כ שטחי הבניה בתא שטח לא  
יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7160 ב' ז.
- תכנית הבינוי כאמור תתבסס על העקרונות הבאים:
  1. המרחק המינימאלי בין הבניינים ולא יקטן מ- 6 מ'.
  2. תובטח דרך גישה לכל בניין לכל רכב ולהולכי רגל  
שרוחבה לא יקטן מ- 4 מ'.
  3. מס' הקומות המירבי, קווי הבניין במירביים ושטחי  
הבניה המיירביים בתא שטח יהיו בהתאם להוראות  
תכנית 7160 ב' ז.

י. הוראות בניה כלליות:

- א. בניה באבן -  
כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמדים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו  
ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות  
אסורה.
- ב. גידור תאי שטח לבניה -  
תאי שטח לבניין יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהה גדר אבן עם קופינג בעובי  
שלא יפחת מ- 10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.2 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 לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' במ/ 3457' לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. השימוש המוצע בשטח תא שטח חדש 1100 הוא גן ילדים 2 כיתות . למרות המצוין לעיל תהא רשאית הוועדה המקומית להוסיף או לשנות שימושים ציבוריים בתא שטח הנ"ל לעת מתן היתר בניה.
- ב. מס' הקומות המירבי יהיה שלוש קומות.
- ג. קוי הבנין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. אחזי הבניה המירביים בתא שטח כאמור יהיו 150% משטח התא שטח נטו. אחזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת אסורה.
- ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עור לירושלים, שילוט, התש"ס 1980 ובהיתרים התשנ"ב, 1992.

11. שטח פתוח ציבורי :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. השימושים המפורטים להלן יותרו לאורך השדרות ובשטחים הפתוחים הציבוריים:
  1. מתקני משחקים.
  2. נטיעות וגינות.
  3. שירותים ציבוריים.
  4. מבנים לתאי דואר - מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות הדאר.
  5. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
- ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח פתוח ציבורי הוא תאום עם מח' הגנות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינות השקיה וכד'.

12. מעברים ציבוריים להולכי רגל:

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

13. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח..
- ב. החניה תבוצע בתחומי תאי שטח הבניה בלבד.
- ג. ראה סעיף 9 ט' 2 (תאום עם המח' להסדרי תנועה) לעיל.
- ד. תותר גישה מכביש 21 לתאי שטח מס' 2222 ו- 2225 כמסומן בתשריט.

14. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות חדשות. ג. ראה סעיף 9 ט' 5 (תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים) לעיל.

15. הפקעה:

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

16. חלוקה תכנונית:

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.

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 עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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

17. 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).

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 בתיאום עם חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. אנטנות רדיו וטלוויזיה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתן של אנטנות נוספות כלשהן.

20. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.

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/ואו קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה,  
 ו/או מרכזית 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 יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
 כמו כן אחראיים 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

23. שטח עתיקות.  
 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף  
 להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט.  
 עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית **עתיקות יש להפסיק מיד**  
**את העבודות**, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה  
 אחרת מרשות העתיקות.

24. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות.  
 על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות.  
 תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

חתימות:

מגיש התכנית:  
 אדריכל עופר מנור  
 אדריכל דאשי  
 חממונה על תכנון זזום

אגף תכנון העיר, טידיית ירושלים.  
 כיכר ספרא 1 ירושלים  
 טלפון: 02-6297679

## המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני ומספר רשיון ותאריך תוקף הרשיון
פוגל	יורם	04313219	אבן שפרוט 16 ב' ירושלים 92478	02-5619221	Fogel_ym@netvision.net.il רשיון מס' 10816

~~יורם פוגל אדריכל  
 ירושלים אבן שפרוט 16 ב'  
 טל. 02-5619221~~

תאריך: 10.02.2010

\* \* \*