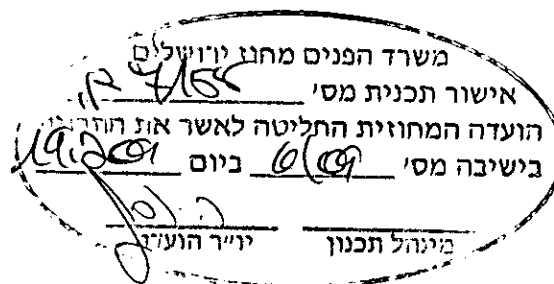


8990101

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7155'א

שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

01.03.2010



תכנית 7155'א

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7155'א  
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7155'א שינוי לתכנית מס' במ/3457 א' 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. 1:1000 (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: 22.345 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינא, שטח ממזרח לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 21.

גוש 30614 חלקות מס'	76,89,90
חלקי חלקות	223 ,91 ,88 ,87 ,86 ,83 ,82 ,77
גוש 30609 חלקות מס'	.82 ,75 ,4
חלק חלקה	86
דרכים ושבילים בלתי מסודרים	
שטח בין קואורדינטות אורך	221,900 222,130
שטח בין קואורדינטות רוחב	637,000 637,300
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.	

6. מטרת התכנית:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום חלק ממתחם מס' 2 וחלק ממתחם מס' 3 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבעו בתכנית מס' במ/3457'א.
- ב. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, מעבר ציבורי להולכי רגל ולשטח לבנין ציבורי.
  2. שנוי יעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים 2 מיוחד, ולשטח פתוח ציבורי
  3. שנוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2 מיוחד .
  4. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ג. קביעת אחוזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירביים, וקוי הבנין המירביים, בכל אחד מהאזורים 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 7155'א' זו.

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 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 2 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 2 מיוחד, בהתאם להוראות המפורטות להלן.

- ב. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המירביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.
- אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, למעט השטחים המפורטים להלן:
1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכוונת 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 התקו 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 8 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח תא שטח נוספים לדונם.

ד. מספר הקומות: מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות.

ה. קווי הבנין:

קוי הבנין המירביים בכל תא שטח יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ו. גגות רעפים: תותר בניית רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מטר ומעלה ייחשב במניין אחוזי הבניה כאמור לעיל.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. 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 תכנון דרכי הגישה לבניינים מהדרכים המתוכננות/הקיימות בשטח.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח תא שטח חדש ששטחו מעל 2 דונם:

א. אישור תכנית בינוי לכל שטח התא שטח 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' 7155 לא"י זו.

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 7155 א"י.
4. תכנית הבינוי תוגש בהסכמה ובאישור של כל בעלי הזכויות במקרקעין.

ט. הוראות בניה כלליות:

- א. בניה באבן- כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ב. גידור תא שטחי בניה- תא שטחי הבנינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהיה 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.
- ג. שטח המרווח הקידמי של הבנין יועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחנית מכוניות.

י. גישה מוטורית:

הגישה המוטורית לתאי שטח מס' 2000 ו- 2001 תהא מכביש מס' 201 בלבד ולא מכביש מס' 20.

10. שטח לבניני ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ\3457א' לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. השימוש המוצע בשטח תא שטח חדש 2100 הוא גן ילדים 2 כיתות, השימוש המוצע בשטח תא שטח חדש 2101 הוא גן ילדים 2 כיתות, ובשטח תא שטח חדש 2102 השימוש המוצע הוא 3 כיתות מעון יום. יש לאפשר לשלב מעל גני ילדים ומעון היום מרכז רווחה ואו מרכז תרבות וחברה. למרות המצוין לעיל, הועדה המקומית תהא רשאית להוסיף או לשנות שימושים ציבוריים בתא שטחים אלה לעת מתן היתר הבניה.
- 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, בהתאם לתקנות התכנית.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס 1980.

#### 11. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית במ\3457א' 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' הגננות בעירית ירושלים בנושא נטיעות, גינון 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. חנייה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החנייה תבוצע בתחומי תא שטחי הבניה בלבד.
- ג. ראה סעיף 9 ח' 2 (תאום עם המחלקה להסדרי תנועה) לעיל.
- ד. ראה סעיף 9 א' (גישה מוטורית) לעיל.

14. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. ראה סעיף 9 ח' 5 (תכנון דרכי הגישה) 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 לדיעת 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. גביית הוצאות התכנית:

- א. הועדה 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 בניינים 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 דחים 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/או 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 ובסמך 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 התרי 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. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

חתימות:


אדרי' עופר מנור  
אדריכל ראשי  
הממונה על תכנון יזום

מגיש התכנית:

אגף תכנון העיר, עיריית 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	4313219	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-פקס. 02-5619221~~

תאריך: 1.03.2010

\* \* \*