

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7615
שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 7615. שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 8 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:** 5.116 דונם.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת שועפט שטח ממזרח לדרך רמאללה. גוש 30549 חלקה מס' 28, חלק מחלקה 30 וחלקות דרך ללא מספר.
- שטח בין קואורדינטות אורך 221700 - 221800
שטח בין קואורדינטות רוחב 636050 - 635875
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
- (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני במתחם מספר 7 לאיחוד וחלוקה מחדש שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456 א'
- (ב) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מסחרי מיוחד.
 2. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח מסחרי מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח מסחרי מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 4. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לדרך.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי המותר וקווי הבניין המרביים

המותרים בכל אחד משטחי התאי שטח החדשים המיועדים לבנייה.

- (ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ה) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

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 שבתכניות מס' במ/3456א' וההוראות שבתכנית 7615 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. **אזור מסחרי מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3456א' לגבי אזור מסחרי מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) אחוזי בנייה

אחוזי הבנייה המרבים הם 100% משטח התא שטח נטו. אחוזי הבניה המרבים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבניה המרבי.
2. שטח חדר מדרגות – בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
3. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

תוספת שטחי בניה מעל 100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

1. בתאי שטח בהם קיימים בניינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בנייה, עבור פינוי והריסת הבניין הקיים בשטח, השווה לשטח הבניין שייחרס.
2. בתאי שטח שבהם תיבנה חניה תת קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת (לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח התא שטח נטו. שטח החניה התת קרקעית בהתאם לתקן לא ימנה במניין אחוזי הבנייה.
3. למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המרבים בתא שטח לא יעלו על שיעור מרבי של 150% משטח התא שטח נטו.

(ב) מספר קומות מרבי

מספר הקומות המרבי בכל אחד מהתאי שטח יהא כדלקמן:-

תא שטח חדש מס' 28 א' - 5 קומות
תא שטח חדש מס' 30 א' - 5 קומות
תא שטח חדש מס' 30 ב' - 5 קומות

(ג) גובה בניינים

גובה כל קומה וגובה הבניינים יהיה בהתאם למפורט בחתכים ובחזיתות שבתשריט מס' 3 בתב"ע במ/3456 א'.

(ד) קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט להלן:

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין מרביים תת קרקעיים. סה"כ התכסית של קווי בנין תת קרקעיים לא תעלה על 75% מגודל התא שטח.
2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קווי בנין מרביים לקומות א', ב' ו- ג'.
3. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות הם קווי הבניין המרביים לקומות ד' ו- ה'.
4. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו עם סימון IV הם קווי בנין מרביים עיליים.

(ה) בניה על בניינים קיימים:

למרות האמור בסעיף קטן (ד) 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. קו הבניין לפי מבנה קיים יסומן בקו נקודותיים בטוש שחור.

(ו) שימושים מותרים

השימושים המותרים יהיו כדלקמן:

1. בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.
2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבחזית כל תא שטח. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:
 - מסחר קמעונאי וסיטונאי.
 - מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבניין ולאזור.
 - מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
 - מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבניין ולאזור.

3. בקומה שמעל קומת הקרקע יותר שימוש מעורב למסחר, משרדים ומגורים, בתנאי שתיבנינה כניסות למסחר ולמשרדים הנפרדות מן המגורים.

4. בקומות שלישית ורביעית:

- בתי מלון

- משרדים

- מגורים

אם ייבנו דירות מגורים בבניינים באזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שימש למגורים בקומה שנייה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

(ז) הוראות בנייה לחזית הפונה לדרך רמאללה:

1. החזית הפונה לדרך רמאללה תבנה בהתאם לאמור בנספחי תכנית במ/ 3456 א', ובתנאי שגובה תקרת הקולונדה לא יפחת מ- 3.0 מ'.
2. החזית תבנה במדורג בהתאם לנספח מס' 3 של תכנית במ/ 3456 א'.
3. בקומות הקרקע תבנה קולונדה. המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
4. קומת הקולונדה והקומה שמעליה ייבנו על קו הבניין המחייב שבחזית דרך רמאללה.
5. תחויב נסיגה בעומק של 3.6 מ' מחזית הקומות הראשונות. הנסיגה יכול שתהיה בקומה השלישית או בקומה הרביעית. המרפסת שתיווצר בנסיגה זו תירשם על שם הבעלים של הדירות הנמצאות במפלס המרפסת וחזיתן פונה אליה.
6. עומק הקולונדה מחזית הבניין ועד חזית החנויות לא יפחת מ- 3.6 מ'.
7. רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית הפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ- 2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו.
8. עמודי הקולונדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הקולונדה אשר אינן חלונות ראוהו יצופו באבן מסוג אבן הבניין. המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן.

שילוט (ח)

כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי: מידותיו, אופיו ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:

1. בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשי"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.
2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.

חניה (ט)

הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הנדרשת על פי התקן.

(י) תכסית בנייה :-
תכסית הבנייה לא תעלה על 75% משטח התא שטח נטו.

(יא) תנאים למתן היתר בנייה :-

1. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח חדשים מס' 30 א' ו- 30 ב' (אזור מסחרי מיוחד) הוא ביצוע כביש מס' 157 והתחברות בצומת אל דרך רמאללה.

2. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח חדשים מס' 28 א', 30 א' ו- 30 ב' (אזור מסחרי מיוחד) הוא הגשת תכנון מפורט של החניה המתוכננת בשטח לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(יב) שטח עם זכות מעבר לציבור :-
השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהי. הודעה בדבר זיקת הנאה תימסר לפקיד ההסדר, ולאחר השלמת הליכי ההסדר תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
שטחים אלה יפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום תא שטח לבניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בשטח.

10. מבנה וגדר להריסה:

11. **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 חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים היא דרך לביטול ויעודה יהיה כמפורט בתשריט.
- (ד) 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.
- (ה) השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק כהה בתאי שטח חדשים 28א' ו-30א' ישמשו כשטחים בעלי זיקת הנאה לציבור.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
12. **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.
13. **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.
14. **גביית הוצאות התכנית:** (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של תאי שטח לבניה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה 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).

15. 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.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
17. קולטי שמש על הגג: (א) על גבי הגגות תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
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. 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.
20. 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 אתראים 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 בנייה.
ביצוע כל העבודות והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
21. רכבת קלה: (א) יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך הרכבת הקלה.

חתימות:

אזר' עופר מנור
אדריכל ראשי
הממונה על תכנון יזום

עיריית ירושלים – אגף תכנון העיר
ככר ספרא 1
טל: 02-6297777

מגיש התוכנית:

~~קולקר קולקר אפשטיין
אדריכלים (1997) בע"מ
ח.פ. 1-57025-5~~

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
אדריכל אחראי- אמיר קולקר
מס' רישיון 19154
המלך גיורג' 27
מיקוד 94261, ירושלים
טלפון: 02-6254603

עורך התכנית:

19 ינואר 2010

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית נוס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' _____ ביום _____
יו"ר הוועדה _____
כיתה לתכנון _____