

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7619
שינוי לתכנית מס' במ/ 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7619. 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: 8.659 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת שועפט שטח ממזרח לדרך רמאללה. גוש 30549 חלקות מס' 86,87,88,99, חלקי חלקה 60 ודרך ללא מספר. גוש 30551 חלקות מס' 1,48. שטח בין קואורדינטות אורך 222050 - 221900 שטח בין קואורדינטות רוחב 6358775 - 635675. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 9 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ / 3456 א'.
 - (ב) שינו במערך ייעודי הקרקע הבאים:
 - 1) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לדרך חדשה ולשטח לבניין ציבורי.
 - 2) משטח פתוח ציבורי לשטח לבניין ציבורי ולדרך חדשה.
 - 3) משטח לבניין ציבורי לדרך חדשה ולאזור מסחרי מיוחד.

- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי המותר וקווי הבניין המרביים המותרים בכל אחד משטחי המגרשים החדשים המיועדים לבנייה.
- (ד) קביעת השימוש המותר בשטח לבניין ציבור.
- (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ו) התווית קטעי דרכים חדשות.

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' וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 8000 וההוראות שבתכנית 7619 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 מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים בצבע שחור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות וההוראות שבתשריט ובנספחים בתבי"ע במ/ 3456 א.

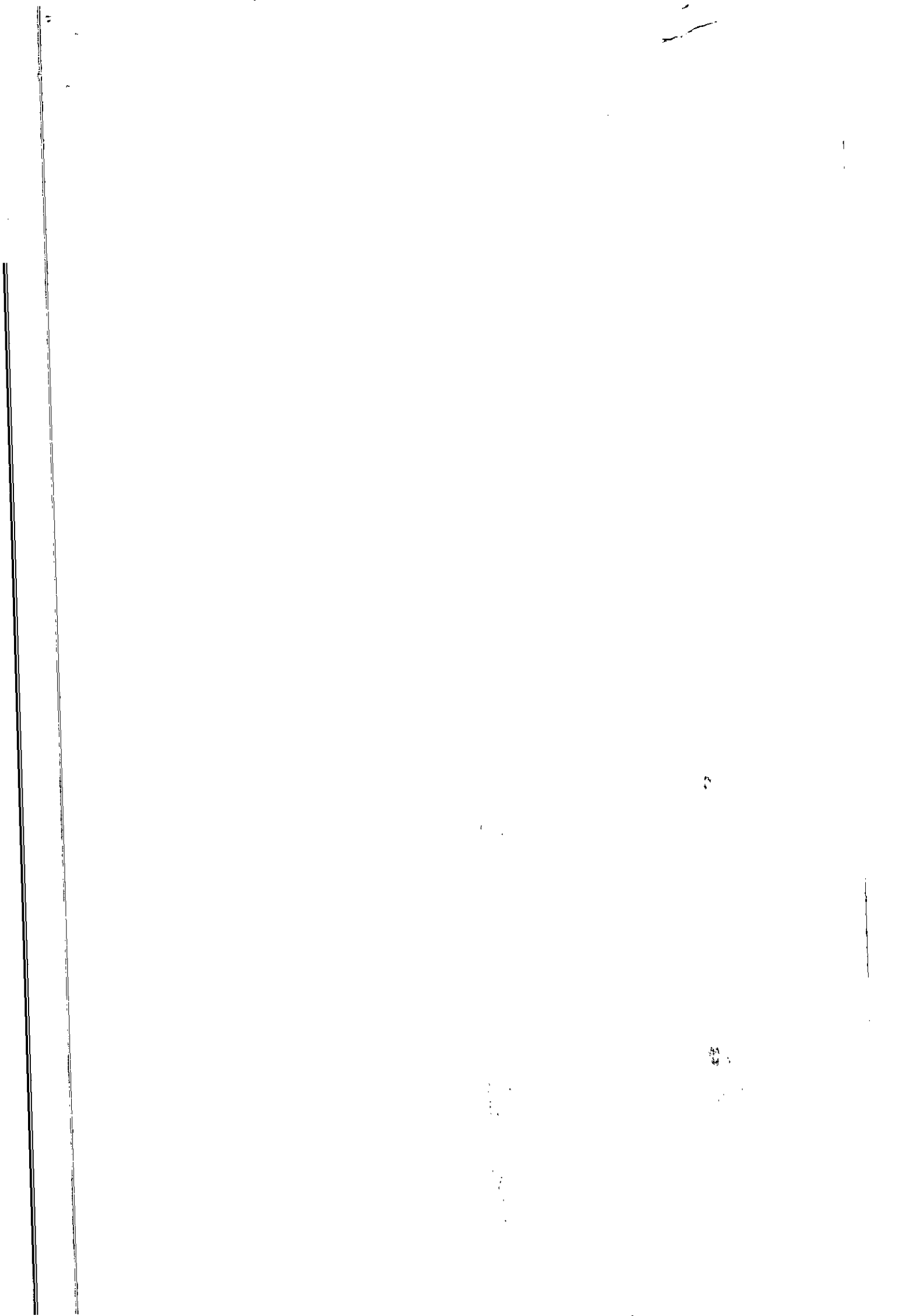
(א) אחוזי בנייה:

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

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המרבי.
2. שטח חדר מדרגות – בהתאם להוראות תכנית 4213.
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. במגרשים בהם קיימים בניינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בנייה, עבור פינוי והריסת הבניין הקיים בשטח, השווה לשטח הבניין שיהרס.
2. במגרשים שבהם תיבנה חנייה תת קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת (לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו. שטח החניה התת קרקעית



בהתאם לתקן לא ימנה במניין אחוזי הבנייה.

3. למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המרבים במגרש לא יעלו על שיעור מרבי של 150% משטח המגרש נטו.

7

(ב) מספר קומות מרבי

מספר הקומות המרבי לא יעלה על ארבע קומות בהתאם למפורט בתשריט מס' 3 בתב"ע במ/ 3456 א', למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי הבנייה של 120% ומעלה שבהם תותר תוספת קומה חמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2.0 מ'.

(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 למסומן בתשריט מס' 3 במ/ 3456 א'

1. קווי הבניין שלאורך חזית דרך רמאללה הם קווי בניין מחייבים ואינם ניתנים לשינוי.
2. קווי הבניין הצדדיים יהיו אפס עד לעומק של 15 מ' מחזית הקדמית של הבניין ועד לדרך רמאללה. מעבר למידה זו יהיו קווי הבניין הצדדיים 4 מ' מגבול המגרש.
3. במגרש אשר לצדו מגרש ובו בניין קיים, יותר קו בניין אפס באותו צד, רק אם המרחק מן הבניין המוצע והבניין הקיים במגרש השכן לא יפחת מ- 4 מ' או אם צוין אחרת בנספחים.
4. בחזיתות הפונות אל מגרשים שכנים תותר פתיחת פתחים, בתנאי שהמרחק בין החזית בו מוצעים הפתחים ובין גבול המגרש לא יפחת מ- 3 מ'.
5. בכל מקרה של סתירה בין המידות המצוינות בתשריטים ובנספחים לבין הוראות התכנית, יהיו המידות שבתשריטים ובנספחים הקובעות.

(ה) שימושים מותרים

- השימושים המותרים יהיו כדלקמן:
1. בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חנייה, חדרי הסקה וכיו"ב.
 2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבתחילת כל מגרש. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:
 - מסחר קמעונאי וסיטונאי.
 - מלאכה בתנאי שאין בה מטרה 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 שתיבניה 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 שישמש למגורים בקומה שנייה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

(ו) הוראות בנייה לחזית הפונה לדרך רמאללה:

1. החזית הפונה לדרך רמאללה תבנה בהתאם לחתכים, לחזיתות ולפרטים שבתשריט מס' 3 לרבות גובה פתח הקולונדה, גובה מעקה המרפסות וכד', ובתנאי שגובה תקרת הקולונדה לא יפחת מ- 3.0 מ'.
2. החזית תבנה במדורג, בהתאם להוראות שבתשריט מס' 3.
3. בקומת 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 כמפורט בתשריט מס' 3. 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 ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבניין. המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה

הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן.

(ז) שילוט

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.

(ח) חנייה

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

2. חלק ממקומות החנייה בהתאם לתקן יהיו בחזית הבניין בהתאם למסומן בתשריט מס' 3 בתב"ע במ/3456 א' בקווים אלכסוניים שתי וערב. חנייה זו תהא פתוחה לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ולא תותר בה הצמדת מקומות חנייה. יתרת החנייה תהיה מקורה ובתחומי המגרש.

3. מקומות החנייה הציבורית, כאמור בסעיף 2 לעיל יבוצעו בהתאם להסדרים והוראות שתקבע עיריית ירושלים לעת מתן היתרי הבנייה. לא יינתן טופס 4 אלא אם מקומות החנייה בוצעו בפועל.

(ט) מודגש בזאת כי הוראת הבנוי באזור המסחרי המיוחד לאורך דרך רמאללה, בחלקה הצפוני של התכנית (שעי"פ תשריט מס' 1 בתב"ע במ/3456 א') בהתאם למפורט בהוראת התכנית ולא בכפוף למפורט בתשריט מס' 3 בתב"ע במ/3456 א' שאינו חל עליו.

(י) תנאים למתן היתר בנייה :-

1. תנאי למתן היתר בנייה הוא מתן כתב התחייבות לשיפוי הוועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

2. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים החדשים (אזור מסחרי מיוחד) הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה המתוכננת בשטח לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיף 14 (חלוקה ורישום) להלן.

10. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- (א) שטחים 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) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול ועליו רשת שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח לרצועת מסילה וחלות בשטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 8000.

11. 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 המוצעים במגרש חדש מס' 201 יהיו לגן ילדים ו/או שימוש לצרכי קהילה, חברה ותרבות.
- (ב) מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.
- (ג) קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבניה המרביים במגרשים כאמור יהיו 150% משטח המגרש נטו. שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- (ה) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה ולא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם הוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.
- (ו) יותרו שימושים רב תכליתיים בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.

12. שטח פתוח
ציבורי:

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

- (א) השימושים המותרים להלן יותרו בשטח זה: מתקני משחקים, נטיעות וגינון, 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 נטיעות, גינון, השקיה וכו'.

13. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. חלוקה ורישום:
- (א) התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום גבול החלוקה מחדש המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
- (ד) א הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- (ה) שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
15. גבית הוצאות התכנית:
- (א) הועדה 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).
16. 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.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
18. עתיקות: על פי חוק העתיקות, התשלי"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. 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.

20. 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.

21. 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.

22. רכבת קלה: (א) יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך הרכבת הקלה.

23. חתימות:

אדרי' עופר מנור
אדריסר ראשי
הממונה על תכנון יזום

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

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריסר
אדריכל אחראי אמיר קולקר
מספר רישיון 19154
המלך גורג' 27, 94261, ירושלים
טלפון: 02-6254603

דלית זילבר
מתכנתת מחוז י-ם
משרד הפנים

1 באפריל 2010

תאריך:

