

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7160 א'

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

23.03.2011

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7160 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. 1250:1 (להלן התשריט). גליון 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: כ - 32.345 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינא, שטח מערב לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 21.
גוש 30615 - חלקות מס' 218, 221, 219, 193, 188.
חלק מחלקות 208, 222, 225.
דרכים (שם זמני) B1000, B 1003.

שטח בין קואורדינטות רוחב 636.800 636.450
שטח בין קואורדינטות אורך 221.620 221.400

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 ייעודי הקרקע הבאים:
 1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2, לשטח לבניני ציבור, ולשטח פתוח ציבורי.
 2. משטח לבניני ציבור לשטח פתוח ציבורי ולאזור מגורים 2.
 3. משטח ציבורי פתוח לשטח לבניני ציבור ולאזור מגורים 2.
 4. ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 2 ולשטח פתוח ציבורי.
 - ג. קביעת אחוזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירביים, קוי הבנין המירביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
 - ד. קביעת השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור, ובשטח פתוח ציבורי.
 - ה. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
 - ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין מבנים 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 שבתכנית מס' במ/3457א' וההוראות שבתכנית 7160א' 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:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3457א' לגבי איזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בתחומי תאי שטח חדשים בהתאם להוראות המפורטות להלן.

- ב. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המירביים בכל תא שטח חדש שעי"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל, בגיותא 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 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 התקו שיקבע לעת מתן היתר הבניה.
 4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הגי"א.

ג. מספר יחידות הדיור המירבי: מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 8 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם, כאמור.

ד. בניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:

במגרש ששטחו שני דונם ויותר תותר בנית יותר מבנין אחד במגרש בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 8 יח' דיור, וישמר מרחק שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 ג' (מספר יחידות דיור המירבי) לעיל.

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

ו. קווי הבנין: קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

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. במגרש 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 גישה לבנינים מהדרכים הציבוריות המאושרות / הקיימות בשטח.
 5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח חדש ששטחו מעל 2 דונם הוא אישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש 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 במגרש לא יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7160 א' 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 במגרש יהיו בהתאם להוראות תכנית 7160 א'.

י. הוראות בניה כלליות:

1. 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.
2. גידור תא שטחי בניה-תא שטחי הבנינים 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.
3. שטח המרווח הקדמי של הבניין ייועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטח תמרון או לחנית מכוניות.

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

- א. השימוש המוצע בשטח תא שטח חדש 1100 הוא בית ספר וגן ילדים. למרות המצויין לעיל תהא רשאית הוועדה המקומית להוסיף או לשנות שימושים ציבוריים במגרש הנייל לעת מתן היתר בניה.
- ב. מסי הקומות המירבי יהיה שלוש קומות.
- ג. קוי הבנין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. אחוזי הבניה המירביים במגרש כאמור יהיו 150% משטח המגרש נטו. אחוזי 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. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר 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 מבנים נפרדים.
 - ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח ציבורי הוא תאום עם מח' הגנות בעירית ירושלים בנושא נטיעות, גינות השקייה וכד'.

12. חניה פרטית:

- א. הוועדה 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. החניה תבוצע בתחומי הבניה בלבד.
- ג. ראה סעיף 9 ט' 2 (תאום עם המח' להסדרי התנועה בדבר פתרון החניה) לעיל.

13. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הריסה:

- בנינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה.

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, ובכפוף לכל דין.

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 חבי 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. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית

מגישי בקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /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 בקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

24. 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.

25. 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:

עופר מעוז
אדריכל ראשי

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	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-פקס. 02-5619221~~

תאריך: 23.03.2011

