

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7159 א'  
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7159 א' שינוי לתכנית מס' במ/3457 א' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט). גיליון 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 – 27.8 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינא, שטח ממערב לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 21.  
 גוש 30615 – חלקות מס' 162, 163, 165, 166, 311.  
 חלקי חלקות מס' 112, 167, 168.  
 דרכים (שם זמני) 1004-1000, 1007  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 636.790 637.060  
 שטח בין קואורדינטות אורך 221.100 221.530  
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 6 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3457 א'.
  - ב. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
    1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2, לשטח לבניין ציבורי, למעבר להולכי רגל ולשטח פתוח ציבורי.
    2. משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים 2, שטח פתוח ציבורי ומעברים להולכי רגל.
    3. משטח פתוח ציבורי לשטח לבנייני ציבור, מעברים להולכי רגל ולאזור מגורים 2.
    4. ממעברים ציבוריים להולכי רגל לאזור מגורים 2.
  - ג. קביעת אחוזי הבניה המרביים, מס' הקומות המרביים, קווי הבניין המרביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
  - ד. קביעת השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור, ובשטח פתוח ציבורי.
  - ה. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
  - ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
  - ז. קביעת 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/3457' וההוראות שבתכנית 7159'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. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3457'א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בתחומי תא שטחים חדשים בהתאם להוראות המפורטות להלן.

ב. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המרביים בכל תא שטח חדש שעי"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 הבניין, למעט השטחים המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' - עד 8% משטח הבניה המרבי.
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 המרבי: מספר יחידות הדיור המרבי בתא שטח לא יעלה על 8 יחיד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם, כאמור.

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

ה. קווי הבניין: קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ו. 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 הבניין, כאמור לעיל.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בתא שטח בו קיים בנין תהיה הבניה מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. 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 שטח כל תא שטח.
3. תאום עם רשות העתיקות.
4. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבניינים מהדרכים הציבוריות המאושרות / הקיימות בשטח.

ט. הוראות בניה כלליות:

1. בניה באבן- כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
2. גידור תאי שטח בניה - תא שטח הבניינים 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 לבנייני ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 3457 א' לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- א. השימוש המוצע בשטח תאי שטח חדשים 1100 ו- 1101 הוא גן ילדים. למרות המצוין לעיל תהא רשאית הוועדה המקומית להוסיף או לשנות שימושים ציבוריים בתאי שטח הנ"ל לעת מתן היתר בניה.
  - ב. מסי הקומות המרבי יהיה שלוש קומות.
  - ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  - ד. אחוזי הבניה המרביים בתא שטח כאמור יהיו 150% משטח התא שטח 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 בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם 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 וגינון.
    3. שירותים ציבוריים.
    4. מבנים לתאי דואר - מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות דואר.
    5. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
  - ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח ציבורי הוא תאום עם מח' הגננות בעיריית 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. 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 תאי שטח הבניה בלבד.
- ג. ראה סעיף 9 (אזור מגורים 2) 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. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות מוצעות.

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. 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 ביובו/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 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.

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. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

\*\*\*\*\*

25. חתימות:

עופר מנור  
אדריכל ראשי

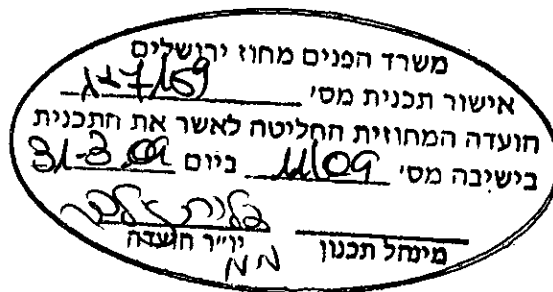
מגיש התכנית:

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: מרץ 2011