

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שכונת שועפֿט
תכנית מס' 7618
שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 7618 שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: התשריט) גיליון אחד של טבלת הקצאות/איזון (להלן: נספח מס' 1). כל מטמון ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה ומעמדה מחייב.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** 47.873 דונם
5. **מקום התכנית:** ירושלים, שכונת שועפֿט שטח ממזרח לדרך רמאללה. גוש 30548 חלקי חלקות מס' 54 ו-55. גוש 30549 חלקות מס' 11-8, 19-14, 23-22, 55-53, 59, 98-96, 100, 111, 115, 116, 118, 119 וחלקי חלקות-7, 58, 106 וחלקות דרך ללא מספר. שטח בין קואורדינטות אורך 222225 - 221875 שטח בין קואורדינטות רוחב 635750 - 636125
6. **מטרות התכנית:**
 - (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחמים מס' 6 ו-8 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבעו בתכנית מס' במ' / 3456 א'.
 - (ב) שינו במערך ייעודי הקרקע הבאים:
 - (1) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד לבנין ציבורי לשטח פתוח ציבורי, למעבר ציבורי להולכי רגל, לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
 - (2) שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2, לבנין ציבורי לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 - (3) שינוי ייעוד שטח מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד, לאזור מגורים 2, למבנה ציבור ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
 - (4) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 1 מיוחד, לאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 לבנין ציבורי ולדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
 - (5) שינוי יעוד שטח מבנין ציבורי לאזור מגורים 2 ולדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
 - (ג) קביעת אחוזי הבנייה המרביים, מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים בכל אחד משטחי התאי שטח החדשים המיועדים לבנייה.
 - (ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ה) התוויית קטעי דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

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' וההוראות שבתכנית 7618 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 מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן וההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הקמת בניין מגורים בתאי שטח החדשים המסומנים בתשריט בהתאם להוראות המפורטות להלן.
- (ב) אחוזי הבנייה:
אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח התא שטח נטו.
לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן:
- (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המרבי.
- (2) שטחי חדרי מדרגות משותפים (בהתאם לתקנות התכנון והבנייה חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים – התשנ"ב 1992).
- (3) חניה תת-קרקעית בהתאם לדרישות התקן לעת מתן היתר הבנייה.
- (4) מקלט / ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
- (ג) מס' יחידות הדיור המרבי:
מס' יחידות הדיור המרבי בתא שטח לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.
- (ד) מס' הקומות:
מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.
- (ה) קווי הבניין:
1) קווי הבניין המרביים לבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
2) ראה סעיף ו' להלן.

(ו) בניה על בניינים קיימים :

למרות האמור בסעיף קטן (ה) לעיל, בכל מקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למס' הקומות המותר עפ"י תכנית זו בנסיגה בהתאם לקו הבנין המצויין בתשריט, ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת אחוזי הבנייה המותרים.

(ז) גגות רעפים :

תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ייחשב במניין זכויות הבנייה, כאמור לעיל.

(ח) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בבניין קיים תבוצע הבנייה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- 1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 2) תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל תא שטח, ובדבר הסדרת הגישה לתאי שטח.
- 3) תיאום עם רשות העתיקות.
- 4) תנאי למתן היתר בניה יהא הכשרת גישה מוטורית לתא שטח.
- 5) לא יינתן היתר בניה בשטח תא שטח אשר בו עוברת דרך קיימת בטרם נסללה דרך חלופית.

(י) הוראות בניה כלליות :

1) אופיו של מרווח קדמי :

בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינן ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות.

2) בניה באבן :

כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(3) גידור תאי שטח לבנייה :

תנאי שטח לבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ- 10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.20 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.

10. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 אי לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א)** תותר הקמת בניין מגורים בכל אחד מהתאי שטח החדשים המסומנים בתשריט בהתאם להוראות המפורטות להלן.
- (ב)** אחוזי הבנייה:
אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שעפ"י 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 הבנייה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן:
- (1)** מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המרבי.
- (2)** שטחי חדרי מדרגות משותפים (בהתאם לתקנות התכנון והבנייה חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים - התשנ"ב 1992).
- (3)** חניה תת-קרקעית בהתאם לדרישות התקן לעת מתן היתר הבנייה.
- (4)** מקלט / ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
- (ג)** מס' יחידות הדיור המרבי:
מס' יחידות הדיור המרבי בתא שטח לא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.
- (ד)** מס' הקומות:
מס' הקומות המרבי יהא ארבע קומות.
- (ה)** קווי הבניין:
(1) קווי הבניין המרביים לבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(2) ראה סעיף ו' להלן.
- (ו)** בניה על בניינים קיימים:

למרות האמור בסעיף קטן (ה) לעיל, בכל מקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למס' הקומות המותר עפ"י תכנית

זו בנסיגה בהתאם לקו הבנין המצויין בתשריט, ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת אחוזי הבנייה המותרים. גגות רעפים: (ז)

תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ייחשב במניין זכויות הבנייה, כאמור לעיל.

(ח) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בבניין קיים תבוצע הבנייה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ט) תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

- (1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (2) תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל תא שטח, ובדבר הסדרת הגישה לתאי שטח.
- (3) תיאום עם רשות העתיקות.
- (4) תנאי למתן היתר בנייה יהא הכשרת גישה מוטורית לתא שטח.
- (5) לא יינתן היתר בנייה בשטח תא שטח אשר בו עוברת דרך קיימת בטרם נסללה דרך חלופית.

(י) הוראות בניה כלליות:

(1) אופיו של מרווח קדמי:

בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינן ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות.

(2) בניה באבן:

כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

(3) גידור תאי שטח לבנייה:

תאי שטח לבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר זבן אם קופינג בעובי שלא יפחת מ- 10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ- 1.20 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.

11. שטח לבניין ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע תום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניין ציבור וחלות על שטחים אלה וההון אהה שנקבעו בתכנית מתאר לגבי שטחים לבניין ציבור וכן ההוראות הבאות:

- (א) השימושים המוצעים בתאי שטח חדשים מס' 201 ו-202 יהיו לגן ילדים ו/או שימוש לצרכי קהילה, חברה ותרבות.
- (ב) מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.
- (ג) קווי הבנייה המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) שטחי הבנייה בתא שטח כאמור הם 150% משטח התא שטח נטו. שטחי הבנייה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.
- (ה) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה ולא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות 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 וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- (א) השימושים המותרים להלן יותרו בשטח זה: מתקני משחקים, נטיעות וגינות, 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 מנ"ה הגנות בנושא הנטיעות, גינות, השקיה וכו'.

13. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניות תתוכננה בתחומי תאי שטח לבנייה.
- (ג) ראה סעיפים 9 (אזור מגורים 1) (ט) 2 וסעיף 9 (אזור מגורים 2) (ט) 2 לעיל.

14. דרכים:

- תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בונשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים הצבועות בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט. לא יינתן היתר בניה בשטחים של דרך קיימת המיועדת לביטול, אלא אם תובטח דרך חלופית קודם למתן ההיתר.

(ד) מעברים ציבוריים להולכי רגל
 השטח הצבוע בתשריט ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל. במעברים הציבוריים להולכי רגל תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשורתיים על יד מעברים אלו.

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 החדשה, בהתאם ליחס של שטח תא 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).

19. 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.

20. 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.

21. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

עופר מנור
אדריכל ראשי

עיריית ירושלים
משרד מנהל תכנון העיר - אגף תכנון העיר
כיכר ספרא 1
מיקוד 91007, ירושלים
טל': 02-6297777

קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 51-157025-1

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

25. חתימות:

מגישי התכנית:

עורך התכנית:

תאריך:

משרד הכנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 76/8
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 41/11 ביום 15.9.11
מינהל תכנון
י"ר ת"ת