

101498

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7158 א'

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

30.3.2011

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 מינהל תכנון יו"ד הועדה \_\_\_\_\_

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7158/א'  
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7158/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) גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 9.051 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 21. גוש 30615 חלקי חלקות מס': 103, 71, 69 דרכים ושבילים בלתי מסודרים (שם זמני): 1004, 1000. שטח בין קואורדינטות רוחב 637,200 - 637,100 שטח בין קואורדינטות אורך 221,300 - 221,050 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. ביטול הוראות איחוד וחלוקה כמפורט בתכנית במ/3457 א' כתנאי למתן היתר בניה.
  - ב. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
    1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
    2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למעבר ציבורי להולכי רגל.
  - ג. קביעת אחוזי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי וקוי הבנין המירביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
  - ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
  - ה. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
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 א' וההוראות שבתכנית 7158/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). 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/3457'א לגבי איזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בניני מגורים חדשים בתחומי איזור מגורים 2, בהתאם להוראות המפורטות להלן.  
ב. בכל אחד מתאי שטח 69א, 71א, 71ב יוקצו שטחים מבונים שימשו לטובת גני ילדים. גן הילדים ימוקם בקומת קרקע של המבנים שייבנו. שטחי הבניה של השטחים הציבוריים לא יבאו על חשבון שטחי הבניה למגורים. (ראה סעי' 9 ט' 8 - תנאי להיתר בניה).

ג. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המירביים בכל מגרש חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש 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 התקן שיקבע לעת מתן היתר הבניה.
4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.
5. שטחי גני ילדים (ראה סעי' 9 ב' לעיל).

ד. 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 שטח מגרש נוספים.

ה. בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם: במגרש ששטחו 2 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 הבנינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.

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

ז. קווי הבנין: קוי הבנין כמסומן בתשריט בקו נקודה אדום.

ח. 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.

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 מגרש.
3. תאום עם רשות העתיקות.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון לכל מגרש בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיף 16 (גבית הוצאות התכנית) להלן.
5. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבנינים מהדרכים המתוכננות/הקיימות בשטח. לא תבוטל שום דרך קיימת ללא מתן פתרון לדרך חלופית.
6. תנאי למתן היתר בניה כלשהו במתחם הוא הגשת תכנון מפורט למערכת הדרכים שבמתחם המתחברת למערכת כבישים עירונית.
7. 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.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה סיכום עם עיריית ירושלים בדבר היקפו המדויק של השטח הבנוי שיועבר לצרכי ציבור. תנאי למתן היתר אכלוס יהא העברת השטח המיועד בתכנית זו לצרכי ציבור, לעיריית ירושלים.

י. 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.

כ. הוראות בניה כלליות:

- א. בניה באבן- כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמדים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ב. גידור מגרשי בניה- מגרשי 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.

10. 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 המשורתים על ידי מעברים אלו.

11. חנייה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החנייה תבוצע בתחומי מגרשי הבניה בלבד.
- ג. ראה סעיף 9 ט' 2 (תאום עם המח' להסדרי תנועה) לעיל.

12. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. ראה סעיף 9 ט' 5 (תאום דרכי גישה עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים) לעיל.

13. בנינים להריסה:

הבניינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב לימון מיועדים להריסה.

14. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), המיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. חלוקה ורישום

- א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט ..
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור י"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. גבית הוצאות התכנית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבניה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח מגרש הבניה לשטח הכללי של התכנית.
- ב. בעלי הזכויות במגרשים שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.

17. 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.

18. אנטנות רדיו וטלוויזיה:  
 בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתן של אנטנות נוספות כלשהן.

19. 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.

20. היטל השבחה  
 א. הועדה 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.

21. תשתית  
 מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/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 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. שטח עתיקות  
 תנאי מוקדם להוצאת היתרי 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.

23. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות.  
 על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

חתימות:

עופר מנור  
אדריכל ראשי



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  
טל. פקס. 02-5619221~~

תאריך: 30.3.2011