

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7154

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

18.08.2010

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 7154  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 ביום 31.08.10  
 מינהל אזורי תכנון  
 יו"ר הועדה  
 ה.ו.ס.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7154  
שינוי לתכנית מס' במ' / 3457 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7154 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) 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 – 19.5 דונם.
  5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית חנינא, שטח ממזרח לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 12 (יקותיאל אדם).
- גוש 30614 - חלקות מס' 213, 215, 220, 221, 325 חלק מחלקות 214, 217, 218, 219 ושטחי דרך ללא מספר.
- גוש 30548 - חלק מחלקות 20, 21, 22, 34 ושטחי דרכים ללא מספר.
- שטח בין קואורדינטות רוחב 636.300 636.460  
 שטח בין קואורדינטות אורך 221.840 222.110
- הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
    - א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 1 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3457 א'.
    - ב. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
      1. מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח לבניין ציבורי, ולשטח פתוח ציבורי
      2. משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
      3. משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
      4. משטח לדרך קיימת לשטח פתוח ציבורי.
      5. מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח פתוח ציבורי.
    - ג. קביעת אחוזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירביים, קווי הבניין המירביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
    - ד. קביעת השימושים המותרים בשטח לבניין ציבורי, ובשטח פתוח ציבורי.
    - ה. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
    - ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
    - ז. קביעת הוראות בגין חלוקה תכנוני.

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 7154 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 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3457' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בתחומי תאי שטח המיועדים לבניה, בהתאם להוראות המפורטות להלן.

- ב. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המירביים בכל תא שטח חדש שעי"פ תכנית זו יהיו 75% משטח המגרש 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 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 הגי"א.

ג. מספר יחידות הדיור המירבי: מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידות דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם, כאמור.

ד. מספר הקומות: מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות.

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

ו. גגות רעפים: תותר בניית 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. במגרש 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 בשטח כל תא שטח.
3. תאום עם רשות העתיקות.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון לכל תא שטח בשטח התכנית הוא ביצוע המפורט בסעיפים 14, 15, 17.
- (הריסה, הפקעה, חלוקת תכנית וגבית הוצאות התכנית) להלן.
5. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבניינים מהדרכים הציבוריות המאושרות / הקיימות בשטח.
6. ראה סעיף 13 ד' (מעברים ציבוריים להולכי רגל) להלן.
7. ראה סעיף 13 ג' (תיאום עם הצוות המלווה למערכת הסעת המונים) להלן.

#### 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 לאא סיתות אסורה.
2. גידור תא שטח בניה-תא שטחי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא 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 לתנית 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/3457א' לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימוש המוצע בשטח תאי שטח חדשים מס' 1100א' ו- 1100ב' הוא גן ילדים. למרות המצוין לעיל תהא רשאית הוועדה המקומית להוסיף שימושים ציבוריים לשטח המגרש הנ"ל מעבר לשימוש מחייב זה, לעת מתן היתר בניה.

ב. מס' הקומות המירבי יהיה שלוש קומות.

ג. קווי הבניין 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 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 וגינות.
  3. שירותים ציבוריים.
  4. מבנים לתאי דואר - מרכזי חלוקת דואר שיוקמו ע"י רשות הדואר.
  5. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.
- ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח ציבורי הוא תאום עם מח' הגנות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינון השקיה וכד'.

12. חניה פרטית:

- א. הועדה 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 תא שטח הבניה בלבד.
- ג. ראה סעיף 9 ח' 2 לעיל.

13. 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 ח' 5 לעיל.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום עם הצוות המלווה למערכת הסעת המונים לעת ביצוע הסדרי התנועה.
- ד. 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.

14. הריסה:

- הבניינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בתחום המגרשים החדשים בהם הם קיימים ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

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 ע"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 בניינים 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.

## 21. 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.

## 22. תשתית

- מגישי בקשה 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 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 חתימות:

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<br>רשיון מס' 10816 |

02-5619221 מס' 10816  
 יורם פוגל  
 אגף תכנון העיר, עיריית ירושלים

תאריך: 18.8.2010