

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7158

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

31.07.2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7158 שינוי לתכנית מס' במ/ 3457 א' שינוי לתכנית מס' 3000 ב' 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. 1:1250 (להלן התשריט). וגליון 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: 94,874 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 21. גוש 30615 חלקות מס': 104-107, 90, 89, 81-84, 61-67, 59 חלקי חלקות: 110, 111, 281, 285-288, 295, 319, 306. חלקי חלקות: 103, 98, 91, 85-88, 71, 69. דרכים ושבילים בלתי מסודרים (שם זמני) 1000-1005. שטח בין קואורדינטות אורך 220,750 - 221,300 שטח בין קואורדינטות רוחב 637,000 - 637,400 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 5 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3457 א'.
 - ב. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שנוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח לבניני ציבור, שטח פתוח ציבורי, שטח לבניני ציבור, אזור מגורים 1 מיוחד ודרך חדשה.
 2. שינוי ייעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים 1 מיוחד.
 3. שינוי ייעוד מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד.
 4. שינוי ייעוד משצ"פ לאזור מגורים 1 מיוחד.
 - ג. קביעת אחיזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירביים, וקוי הבנין המירביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
 - ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.
 - ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - ו. 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' וההוראות שבתכנית 17158 ב' 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 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים שחורים, הוא

איזור 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 חדשים בתחומי אזור מגורים 1 מיוחד, בהתאם להוראות המפורטות להלן.

ב. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המירביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 75% משטח תא

השטח 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

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.

ג. מספר יחידות הדיור המירבי: מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 6 יח"ד לדונם

מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח תאי שטח נוספים.

ד. בנינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם: במגרש ששטחו שני דונם ויותר תותר בניית יותר מבנין

אחד במגרש בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 6 יח"ד דיור, וישמר מרחק שלא יפחת מ- 6

מ' בין הבנינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 ג' (מספר יח"ד המירבי) לעיל.

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

ו. קווי הבנין: קוי הבנין המירביים בכל תא שטח יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ז. גגות רעפים: תותר בניית רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות

ממישור פני התקרה העליונה וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מטר ומעלה

ייחשב במניין אחוזי הבניה 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 החנייה הנדרש בשטח כל תא שטח.
3. תאום עם רשות העתיקות.
4. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבנינים מהדרכים המתוכננות/הקיימות בשטח. לא תבוטל שום דרך קיימת ללא מתן פתרון לדרך חלופית. תנאי מתן היתר בניה במגרש כלשהו או לניתוקה של דרך קיימת, הוא סלילת דרך חלופית שתאפשר נגישות לבתים קיימים ומתוכננים.
5. תנאי למתן היתר בניה כלשהו במתחם הוא הגשת תכנון מפורט למערכת הדרכים שבמתחם המתחברת למערכת כבישים עירונית.

י. הוראות בניה כלליות:

- א. 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.
- ב. גידור תא שטח בניה-תאי שטח 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 פורטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.

10. שטח לבניני ציבור:

- א. השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:
 - א. השימוש המוצע בשטח תא שטח חדש 1100 הוא ביה"ס 18 כיתות. השימוש המוצע במגרש חדש 1101 הוא גן ילדים + חינוך מיוחד. למרות המצויין לעיל תהא רשאית הוועדה המקומית להוסיף או לשנות שימושים ציבוריים במגרש הנ"ל לעת מתן היתר בניה.
 - ב. מס' 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, בהתאם לתקנות התכנית.
 - ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס 1980 ובהיתרים התשנ"ב, 1992.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו 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 כמבנים נפרדים.
- ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח פתוח ציבורי הוא תאום עם מח' הגננות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינות השקייה וכד'.

12. מעברים ציבוריים להולכי רגל:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע כהה 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. 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 תאי שטח הבניה בלבד.
- ג. ראה סעיף 9 ט' 2 (תאום פתרון החנייה עם מח' להסדרי תנועה) לעיל.
- ד. מפרץ החנייה במגרש מס' 1300 נועד לפתרון החנייה של תאי שטח מס' 90א, 90ב, 90ג ו- 91.

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 הן דרכים חדשות מוצעות.
- ג. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים הם דרכים לביטול.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח למגרשי מגורים הוא תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבניינים מהדרכים המתוכננות/הקיימות בשטח. לא תבוטל שום דרך קיימת ללא מתן פתרון לדרך חלופית. תנאי מתן היתר בניה במגרש כלשהו או לניתוקה של דרך קיימת, הוא סלילת דרך חלופית שתאפשר נגישות לבתים קיימים ומתוכננים.

15. בניינים להריסה: הבניינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. בתא שטח מס' 61א לא תותנה הוצאת היתר הבניה בהריסת המבנה הפולש לתא שטח.

16. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

17. 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.

18. 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).

19. 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.

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

21. 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.

22. היטל השבחה א. הוועדה 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.

23. תשתית

מגישי הבקשה 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 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.

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. 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:

מגיש התכנית: עיריית ירושלים
 עופר ג'יי דינגר
 מנהל אגף תכנון עיר

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
 מדריכל ומתכנן ערים
 אבן שפרוט 16 ב' ירושלים
 טל 02-5619221~~

תאריך: יולי 2014

* * *