

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7611
שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7611 שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 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 בקני"מ 1:1000 (להלן: התשריט). גיליון אחד של טבלת הקצאות/איזון (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה ומעמדו מחייב.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 18.474 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת שועפט שטח ממזרח לדרך רמאללה. גוש 30543 חלקות מס' 47, 48, 51, 61, 71 ו-72, חלקי חלקות מס' 46, 50, 53, 54, 59, 60, 62 וחלקות דרך ללא מספר.
שטח בין קואורדינטות אורך 222175 - 222350
שטח בין קואורדינטות רוחב 635675 - 636075
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית בתחום מתחם מס' 12 לאיחוד וחלוקה תכנונית, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456 א'.
(ב) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

(1) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד, משטח לבניין ציבורי, משטח נוף פתוח, משטח ציבורי פתוח, לאזור מגורים 1 מיוחד.



- (2) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד, משטח לבנין ציבורי ומשטח פתוח ציבורי לדרך חדשה, ו/או הרחבת דרך.
- (3) שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לבניין ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- (4) שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לשטח פתוח ציבורי.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי המותר וקווי הבניין המרביים המותרים בכל אחד משטחי התאי שטח החדשים המיועדים לבנייה.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטח לבניין לציבור.
- (ה) קביעת הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתכנית.
- (ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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 א' וההוראות שבתכנית 7611 ז.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין והן בדפי ההוראות שבכתב והן 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 עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הקמת בניין מגורים בכל אחד מתאי שטח חדשים 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.
תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים של תא שטח ששטחו מעל דונם אחד.
- (ד) מס' הקומות:
מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.
- (ה) קווי הבניין:
- (1) קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (2) קו מגבלת בנייה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1) המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום עבה יהיה קו בנין מחייב בתאי שטח אשר הוא עובר בתחומם.
- (ו) 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.
- (ז) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ח) 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 אליו.
 - (3) תיאום עם רשות העתיקות.

(4) ראה סעיף 13 (עצים לעקירה) להלן.

(ט) הוראות בניה כלליות:

(1) אופיו של מרווח קדמי:

בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון 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 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. שטח לבניין
ציבורי:

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

(א) השימושים המותרים בתא שטח חדש מס' 201 יהיו לגן ילדים ושירותי רווחה קהילה ובריאות.

(ב) מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.

(ג) קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המרביים בתא שטח כאמור יהיו 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, התש"מ 1980.

(ו) יותרו שימושים רב תכליתיים בתיאום עם מתקנת תכנון עיר.

11. שטח פתוח ציבורי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- (א) השימושים המותרים להלן יותרו בשטח זה: מתקני משחקים, נטיעות וגינון, שירותים ציבוריים, מבני תאי דואר ומבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולכו בפיתוח ולא יעמדו כבניינים נפרדים.
- (ב) תנאי למתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי הוא תיאום עם מח' הגנות בנושא נטיעות, גינון, השקיה וכו'.
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 החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניות תתוכננה בתחום תאי שטח לבניה.
- (ג) ראה סעיף 9(ח) 2 (אזור מגורים 1 מיוחד) לעיל.
13. עצים לעקירה:
 העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר בנייה ולאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
14. דרכים:
 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה/ הרחבת דרך.
- (ג) 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 המשרתים על יד מעברים אלו.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק כהה בתא שטח חדש 59א' ישמשו כשטחים בעלי זיקת הנאה לציבור, לטובת גישה לטובת גישה לחלק המזרחי של חלקה 59. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לידיעת פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
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. גביית הוצאות התכנית : (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של תא שטח לבנייה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה התכנונית, בהתאם ליחס של שטח תא שטח לבנייה לשטח הכללי של התכנית, לעת מתן היתר בניה.
- (ב) בעלי הזכויות בתאי שטח שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצורכי רישום).
18. 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 קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
19. תחנת שנאים : (א) 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 חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
20. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
21. קולטי שמש על הגג : (א) על גבי הגגות תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. 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.

23. 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.

חתימות:

עופר מנור
אדריכל ראשי

עיריית ירושלים – אגף תכנון העיר
כיכר ספרא 1
מיקוד 91007, ירושלים
טלפון: 02-6297777

מגיש התכנית:

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

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

עורך התכנית:

30 מרץ 2011

תאריך: