

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7828 א'  
שינוי לתכנית מס' במ/ 3458 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

משרד הפנים  
לשכת התכנון המרחבית  
24.01.2012  
בית דין  
תיק מס'

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7828 א'  
שינוי לתכנית מס' במ/ 3458 א',  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט)  
וגיליון 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-77 דונם.

5. מקום התכנית  
ירושלים, שכונת בית חנינא.

גוש 30607  
חלקות: 93, 95, 96, 101, 144, 145, 146.  
חלקי חלקות: 94, 99, 102, 103, 104

גוש 30610  
חלקות: 140, 141, 142, 144, 155, 156, 194, 195, 285.  
חלק מחלקה 138, 153, 154.

גוש 30611  
חלקות: 38, 39, 40, 41, 42, 183.

שטח בין קואורדינטות אורך 22100-22140  
שטח בין קואורדינטות רוחב 637950-638500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7828 א'  
הועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 109 ביום 21.1.12  
מינהל תכנון  
יו"ר הועדה

6. מטרות התכנית

(א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית בתחום מתחם מס' 9 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.

(ב) שנוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

- שנוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור ומשטח פתוח ציבורי ומדרך לאזור מגורים 1 מיוחד.
- שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך, לשטח לבניין ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
- שנוי יעוד שטח משטח לבניין ציבורי ומאזור מגורים 5 מיוחד לשטח פתוח ציבורי.
- שנוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד.

- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבנייה.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.
- (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ו) קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
- (ז) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

**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/3458/א' וההוראות שבתכנית 7828 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) 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 קווים אלכסונים שחורים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3458/א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בתחומי תאי שטח חדשים, בהתאם להוראות המפורטות להלן.

(ב) **אחוזי הבנייה:**

אחוזי הבנייה המירביים בכל תא שטח חדש כאמור, יהיו 75% משטח המגרש 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 הבניין למעט השטחים המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד', עד 8% משטח הבנייה המירבי.
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 או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.

(ג) **מס' יחידות הדיור המירבי:**

מס' יחידות הדיור המירבי בתא שטח לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים, למגרש ששטחו מעל דונם.

(ד) **בניינים במגרשים ששטחם מעל 2 דונם:**

במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-6 יחידות דיור לדונם וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 (ג) לעיל.

(ה) **מס' הקומות:**

מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות.

(ו) **קווי הבניין:**

קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ז) **בנייה על בניינים קיימים:**

למרות האמור לעיל, בשטח תאי שטח חדשים בהם קיים בניין בהיתר, תותר השלמתו של הבניין הקיים במגרש, למס' הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקווי הבניין לתוספת הקומה יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

(ח) **גגות רעפים:**

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

- (ט) **תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**
1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
  2. תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרש בשטח כל תא שטח.
  3. תיאום עם רשות העתיקות.
  4. תאום עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים בדבר ביצוע דרכי הגישה לבניינים המוצעים בתכנית.
- (י) **הוראות בנייה כלליות:**
- א. **בנייה באבן:** כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
  - ב. **גידור מגרשי בניה-מגרשי הבניינים** יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר 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. **שטח לבניני ציבור:** השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור, וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטחי המגרשים, יהיו כמפורט להלן: בשטח תא-שטח חדש מס' 13 ב"ס יסודי, בשטח תא שטח חדש מס' 14 חינוך מיוחד, ובשטח תא שטח חדש מס' 15 – גן ילדים.
  - ב. מס' הקומות המירבי יהיה 2 קומות.
  - ג. קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  - ד. אחוזי הבניה המירביים בכל מגרש כאמור יהיו 60% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבנייה.
  - 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"ס (1980).
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 בשטחי מגרשים חדשים 16, 51:
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 ציבורי הוא תאום עם מח' הגננות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינות השקיה וכד'.
12. **שטח שהתכנית אינה חלה עליו:**
- השטח המצוי בתחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.
13. **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) החניה תבוצע בתחומי תאי שטח הבניה בלבד.
  - (ג) ראה סעיף 9 (ט) 2 לעיל.
14. **דרכים:**
- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

- (ב) הדרך המסומנת בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים, מיועדת לביטול והיעוד בתחומה הוא כמפורט בתשריט.
- (ג) השטח הצבוע בתשריט ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע שחור ברקע, הוא מעבר להולכי רגל. במעברים הציבוריים להולכי רגל תותר זכות מעבר לרכב שירות ולרכבי תושבי הבתים המשורתיים על יד מעברים אלו.
- (ד) ראה סעיף 9 (ט) 4 לעיל.
15. הפקעות לצרכי ציבור:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
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 ותוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית. לאחר אישורה, תועבר התכנית לידי פקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.  
(ג) לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו, ירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי הזכויות בהם במרשם המקרקעין.
17. גבית הוצאות התכנית:  
(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של תאי שטח הבניה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח תאי שטח הבניה לשטח הכללי של התכנית.  
(ב) בעלי הזכויות בתאי השטח 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
20. קולטי שמש על הגג:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.  
(ג) 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.

תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות 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. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית:

עיריית ירושלים  
משרד מהנדס העיר-אגף תכנון העיר  
ככר ספרא 1

**עופר מנוה**  
**אדריכל ראשי**

טל: \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן:

אדריכל זאב ברן  
סוקולוב 17, ירושלים

טל: 02-5665790 02-5665845

**זאב ברן אדריכל**  
סוקולוב 17, ירושלים 92144  
טל: 02-5665790, פקס: 02-5665845  
Email: zevbaran@netvision.net.il

תאריך: 09/01/12