

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7157

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

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
במסגרת אושרה ע"י שר הפנים ביום
3/10/12
מנכ"ל מועצה מקומית
התכנון והבניה

14.10.2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום
3.10.12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7157
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7157 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. 1:1250 (להלן התשריט). גליון 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: 12.554 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית חנינא, שטח ממערב לדרך רמאללה ומצפון לכביש מס' 21.
גוש 30615 - חלקות מס' 26,27,28,29,292,304
דרך (שם זמני) 1000
שטח בין קואורדינאטות אורך 637100 637200
שטח בין קואורדינאטות רוחב 221300 221600
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 4 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3457 א'.
 - ב. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
 1. מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2, למעבר ציבורי להולכי רגל, לשטח לבניין ציבורי ולשטח פתוח ציבורי.
 2. משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים 2, ולשטח ציבורי פתוח.
 3. משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2, ולדרך ואו עיצוב נוף.
 - ג. קביעת אחוזי הבניה המירביים, מס' הקומות המירביים, קוי הבנין המירביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
 - ד. קביעת השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור, ובשטח פתוח ציבורי.
 - ה. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
 - ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/3457 א' וההוראות שבתכנית 7157 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, תלות 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/3457א' לגבי איזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בתחומי תא שטחים חדשים בהתאם להוראות המפורטות להלן.

ב. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המירביים בכל תא שטח חדש שעי"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינת, 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 התקו 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 8 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים לדונם, כאמור.

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

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

ו. 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.

ז. 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.

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. תאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבניינים מהדרכים הציבוריות המאושרות/הקיימות בשטח.

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 ללא סיתות אסורה.
2. גידודי 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 לחנית מכוניות.

10. שטח לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 3457א' לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

- א. השימוש המוצע בשטח תא שטח חדש 1100 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 שתי קומות.
- ג. קווי 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.
- 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 ובהיתרים התשנ"ב, 1992.

11. שטח ציבורי פתוח:

- 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' הגננות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינון השקייה וכד'.

12. מעבר ציבורי 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 המשורתיים על ידי מעברים אלו.

13. תניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתנן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.
ב. החניה תבוצע בתחומי תא שטח הבניה בלבד.
ג. ראה סעיף 9 ח' 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. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסרוגין הוא שטח של דרך וואו עיצוב נוף.

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. גבית הוצאות התכנית:

א. הועדה 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 לתוראות 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. שטח עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר 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. תשתית

מגישי בקשה 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 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.

24. חתימות:

מגיש התכנית:

אגף תכנון העיר, עיריית ירושלים.
כיכר ספרא 1 ירושלים
טלפון: 02-6297679

עופר מנור
אדריכל ראשי

המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ר אלקטרוני ומספר רישיון ותאריך תוקף הרישיון
פוגל	יורם	04313219	אבן שפרוט 16 ב' ירושלים 92478	02-5619221	Fogel_ym@netvision.net.il רישיון מס' 10816

יורם פוגל
אדריכל ומתכנן ערים
אבן שפרוט 16 ב' ירושלים
טל 02-5619221

תאריך: 14.10.2012