

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7461 א'

שינוי לתכנית מס במ/ 3458 א' ותכנית מס' 7248
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7461 א' שינוי לתכנית מס' במ/ 3458 א' ותכנית מס' 7248, 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
 16,620 דונם
5. מקום התכנית:
 ירושלים, שכונת בית חנינא שטח ממערב לדרך רמאללה.
 גוש : 30605
 חלקות: 22,23,172,25
 חלקי חלקות: 11, 24, 131, 127, 128, 129.
 וקטעי דרכים ומעברים ללא מספר
- שטח בין קואורדינטות אורך 221200-221500
 שטח בין קואורדינטות רוחב 639150-639330
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 (א) שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
 שנוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 3 מיוחד, שטח לבנייני ציבור ושטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2.
 (ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית בתחום מתחם מס' 4 לאירוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3458 א'.
 (ג) קביעת אחוזי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין המירביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה.
 (ד) קביעת השימושים המותרים בשטחים לבנייני ציבור.
 (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

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' 3458/א' וההוראות שבתכנית 7461 א' זו.
 מובהר בזאת, הוראות תכנית 7248 מבוטלות.
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 2 :
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במס' 3458/א' לגבי אזור מגורים 2, 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 112.5% משטח המגרש נטו.
 לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין תא מגרש 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 מכוונות 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 8 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.
 תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים, למגרש ששטחו מעל דונם.
- (ד) מס' הקומות :
 מס' הקומות המירבי יהא 4 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 ממי שור פני התקרה העליונה וכל השטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה ייחשב במניין זכויות הבניין, כאמור לעיל.
- (ז) השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לידיעת פקיד ההסדר בלשכת ההסדר המקרקעין.
- (ח) 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 כשטחי תמרון או לחנית מכוניות .
2. בנייה באבן :
 א. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן ניסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ב. בתאי שטח בהם קיים בנין, הבניה תהיה באבן אותו סוג גון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן ניסורה חלקה ללא סיתות אסורה

3. גידור מגרשי בניה:

תאי שטח החדשים 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 שעך כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'. תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה.

(ז) ראה סעיפים 13, 15, 16 להלן

10. שטח לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים בשטחי המגרש זה הם:
תא שטח מס' 19 יהא בית ספר וגני ילדים.
- ב. מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות.
- ג. קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. אחוזי הבניה המירביים בכל מגרש כאמור יהיו 67% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבנייה.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן ניסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם (1980).
- ז. שטח תא שטח חדש מס' 19 יצורף לשטח המגרש א' בתכנית 7461 ומגרש 10 בתכנית א' 7462.

11. 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 בתחומי המגרשים.

12. דרכים:
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(13) 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.

14. הפקעות לצרכי ציבור:
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להקפעה
 והודעה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להקפיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון
 והבניה תשכ"ה-1965.
15. 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 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, ירשמו תאי השטח התכנוניים ובעלי הזכויות
 בהם במרשם המקרקעין.
16. גבית הוצאות התכנית:
 (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של מגרשי הבנייה שבתכנית זו, לעת מתן היתר
 הבניה בשטח את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה,
 בהתאם ליחס של שטח תאי שטח הבנייה לשטח הכללי של התכנית.
 (ב) בעלי הזכויות בתאי השטח שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה
 וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).
17. 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.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל
 שהיא.
19. 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.
 (ג) לא דודים.
 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. 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

עיריית ירושלים
 עופר מדינגר
 מנהל אגף תכנון עיר

טל: _____

חתימת המתכנן:

מוראד עתאמנה אדריכל

רחוב לונץ 1 ירושלים
 רחוב החרושת, נצרת עילית

טל: 046016031 פקס: 046905252

מוראד עתאמנה
 אדריכל ומתכנן ערים
 מ.ר. 119201

תאריך: 17/12/15

| | |
|--|--|
| מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' | |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום _____ לאשר את התכנית | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר | <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר |
| מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית | |