

1039831-1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7623
ושינוי לתכנית מס' במ/ 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



תכנית זו תקרא תכנית מס' 7623.
שינוי לתכנית מס' במ / 3456 א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט).
גיליון אחד של טבלת הקצאות/איזון (להלן: נספח מס' 1).
גיליון אחד של נספח תנועה (להלן: נספח מס' 2).

2. מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה ומעמדו מחייב.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

2.401 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכונת שועפט שטח ממערב לדרך רמאללה.
גוש 30555 חלקות מס' 44,45 וחלקי חלקות דרך ללא מספר.

5. מקום התכנית:

שטח בין קואורדינטות אורך 221650 - 221700
שטח בין קואורדינטות רוחב 636375 - 636300
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני במתחם מס' 4
לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ / 3456 א'.

(ב) שינו במערך ייעודי הקרקע הבאים:

(1) מאזור מסחרי מיוחד לדרך חדשה.

(2) דרך חדשה או מאושרת לאזור מסחרי מיוחד.

קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות
המרבני, גובה הבנייה המרבי המותר וקווי הבניין
המרביים המותרים בכל אחד משטחי תאי השטח
החדשים המיועדים לבנייה.

קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ג)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16.12.14
לאשר את התכנית

(ד)

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

16.12.14
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום:
16.12.14
מנהלת תכנון ושינוי תכנית

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 7623 זו.
8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין והן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
9. **אזור מסחרי מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3456 א' לגבי אזור מסחרי מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) אחוזי בנייה

אחוזי הבנייה המירביים הם 270% מעל קומת חניה תת-קרקעית, משטח תא השטח נטו. אחוזי הבנייה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולרבות שטחי השירות (למעט שטחי שירות תת-קרקעיים) המפורטים להלן:

1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבניה המירבי.
2. שטח חדר מדרגות – בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
3. חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
5. קולנדה – בהתאם לתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ב) מספר קומות מירבי

מספר הקומות המרבי לא יעלה על חמש קומות מלאות וקומה שישית חלקית מעל קומת חנייה תת-קרקעית.

(ג) גובה בניינים

גובה כל קומה יהיה בהתאם למפורט בחתכים ובחזיתות שבתשריט מס' 5 בתב"ע במ/ 3456 א'.

(ד) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

1. קווי הבניין שלאורך חזית דרך רמאללה הם קווי בניין מחייבים ואינם ניתנים לשינוי.
2. קו בנין A- קו אדום מקוטע עם נקודה אחת - מתיחס לקומות בתת קרקע ולקומה א' בחזית שפונה לדרך רמאללה.

3. קו בנין B - קו אדום מקוטע עם שתי נקודות - מתיחס לקומות ב' וג' בנסיגה של 3 מ' מדרך רמאללה.
4. קו בנין C - קו אדום מקוטע עם שלוש נקודות - מתיחס לקומות ד' וה' בנסיגה של 5 מ' מדרך רמאללה.
5. בחזיתות הפונות אל תאי שטח שכנים תותר פתיחת פתחים, בתנאי שהמרחק בין החזית בו מוצעים הפתחים ובין גבול תא השטח לא יפחת מ- 3 מ'.
6. לא יותרו פתחים בחזית הבנין בקו בנין אפס צדדי.

(ה) שימושים מותרים

השימושים המותרים יהיו כדלקמן:

1. בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חנייה, חדרי הסקה וכיו"ב.
2. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבחזית כל תא שטח. השימושים המותרים למסחר יהיו כדלקמן:
 - מסחר קמעונאי וסיטונאי.
 - מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבנין ולאזור.
 - מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
 - מועדונים בתנאי שאין בהם מטרד לבנין ולאזור.
3. בקומה שמעל קומת הקרקע יותר שימוש מעורב למסחר, משרדים ומגורים, בתנאי שתיבנה כניסות למסחר ולמשרדים הנפרדות מן המגורים.
4. ביתר הקומות העליונות:
 - בתי מלון
 - משרדים
 - מגורים
 אם ייבנו דירות מגורים בבניינים באזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישימש למגורים בקומה שנייה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.
5. למרות האמור בסעיף קטן 3,4 לעיל, בתא שטח 45 תותר שימוש למגורים בלבד ובתנאי שבהיתר הבנייה יוצגו מגורים מעל קומת מסחר וארקדה בהתאם להוראות התכנית.

(ו) הוראות בנייה לחזית הפונה לדרך רמאללה:

1. החזית הפונה לדרך רמאללה תבנה בהתאם לחתכים, לחזיתות ולפרטים שבתשריט מס' 5 של תכנית במ/3456 א', לרבות גובה פתח הקולונדה, גובה מעקה המרפסות וכד', ובתנאי שגובה תקרת הקולונדה לא יפחת מ-3.0 מ'.
2. החזית תבנה במדורג בהתאם לנספח שבתשריט מס' 5 של תכנית במ/3456 א'.
3. בקומת הקרקע תבנה קולונדה. המעבר המקורה שבשטח הקולונדה ישמש את הציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
4. קומת הקולונדה והקומה שמעליה ייבנו על קו הבניין המחייב שבחזית דרך רמאללה.
5. תחויב נסיגה בעומק של 2 מ' מחזית הקומות הראשונות. הנסיגה יכול שתהיה בקומה השלישית או בקומה הרביעית. המרפסת שתיווצר בנסיגה זו תירשם על שם הבעלים של הדירות הנמצאות במפלס המרפסת וחזיתן פונה אליה.
6. עומק הקולונדה מחזית הבניין ועד חזית החנויות לא יפחת מ-3 מ'.
7. רוחב הפתח בין עמודי הקולונדה בחזית הפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ-2.6 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה לא תעלה מידת רוחב הפתח בין העמודים על מידת גובהו.
8. עמודי הקולונדה יצופו אבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הקולונדה אשר אינן חלונות ראוה יצופו באבן מסוג אבן הבניין. המזוזות והמשקופים של פתחי הקולונדה הפונות לדרך רמאללה יהיו עשויים אבן.

(ז) שילוט

- כל בקשה להיתר תכלול פרטים המתארים את מיקום השילוט המסחרי: מידותיו, אופיו ופרטי הביצוע בכפוף להוראות שלהלן:
1. בחזית הקולונדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין עמודיה בהתאם לחוק עזר שילוט התשי"מ 1980. לא תותר חריגת השילוט ממסגרת פתח הקולונדה.
 2. בחזית חלונות הראווה של החנויות יותר שילוט מסחרי בתנאי שלא יחרוג ממסגרת חלון הראווה.

(ח) חנייה

1. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הנדרשת על פי התקן.
2. החנייה תהיה מקורה ובתחומי תא השטח.
3. פתרון החנייה יקבע לעת מתן היתר בנייה ותוך התחשבות במיקום התכנית על ציר תנועה מרכזי ובתחום אזור עתיר תחבורה ציבורית, בצמוד לרכבת הקלה. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לשקול מתן פטור מתקן החנייה הקבוע בתכנית 5166/ב, לאחר שקילת השיקולים האמורים לעיל.
4. תותר בניית מתקן חניה מעל הקרקע לצורך כניסה למעלית החנייה, ללא חריגה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית.
פתרון החנייה יתואם עם מהנדס העיר, לעת מתן היתר הבנייה.

(ט) תכנית בניה:

תכנית הבנייה לא תעלה על 80% משטח תא השטח נטו.

(י) תנאים למתן היתר בנייה:

תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח חדשים מס' 44א' ו-45א (אזור מסחרי מיוחד) הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה המתוכננת בשטח לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

10. דרכים:

- (א) שטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים היא דרך לביטול ויעודה יהיה כמפורט בתשריט.
- (ד) בשטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים תינתן זיקת הנאה למעבר בכלי רכב.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לידיעת פקיד ההסדר בלשכת ההסדר המקרקעין.

11. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה מקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

12. 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 שטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.
- (ב) מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתתיחס לתאי השטח התכנונים ותוגש בתוך שלושה חודשיים. מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת ההסדר המקרקעין.
- (ג) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה, שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- (ד) לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו יירשמו תאי השטח התכנונים ובעלי הזכויות בהם במרשם המקרקעין.

13. גבית הוצאות התכנית:

- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של תאי השטח לבנייה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח תאי השטח לבנייה לשטח הכללי של התכנית.
- (ב) בעלי הזכויות בתאי שטח שבתכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

14. 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.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. 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.

17. **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.
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 לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
19. **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.
20. **רכבת קלה:** יותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה.

חתימות:

עיריית ירושלים
 עופר גרזינינגר
 מנהל אגף תכנון עיר

עיריית ירושלים
 כיכר ספרא 1, 91007 ירושלים
 טל': 02-6297777

מגיש התכנית:

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

עורך התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין
 אדריכלים (1997) בע"מ
 ח.פ. 1-157025-51

נובמבר, 2014

תאריך: