

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7610
שינוי לתכנית מס' במ/ 3456 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7610 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 1:500 (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:**
 17.204 דונם
5. **מקום התכנית:**
 ירושלים, שכונת שועפט שטח ממערב לדרך רמאללה. גוש 30550 חלקות מס' 34, 40, 35, 36, 37, 38, 39, ו-78. גוש 30551 חלקות מס' 41 ו-44. חלקי חלקות דרך ללא מספר.
 שטח בין קואורדינטות אורך 222370 - 222500
 שטח בין קואורדינטות רוחב 635375 - 635625
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית בתחום מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש מס' 14 בשלמות וחלק מזרחי של מתחם מס' 15 (חלקות 41 ו-44 בגוש 30551) לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבעו בתכנית מס' במ / 3456 א'.
 - (ב) שינו במערך ייעודי הקרקע הבאים:
 - 1) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.

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

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

 יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך

- (2) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים 1 מיוחד, ולשטח פתוח ציבורי.
- (3) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח, מבניין ציבורי, ומעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 1 מיוחד, לדרך חדשה ואו הרחבת דרך.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המרביים, מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרבים בכל אחד משטחי תאי השטח החדשים המיועדים לבנייה.
- (ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ה) התווית קטעי דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ו) קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.

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 7610 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).

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 מיוחד 1 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 בנייני מגורים חדשים בתאי שטח החדשים בהתאם להוראות המפורטות להלן.

(ב) אחוזי הבנייה:

אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח תא השטח נטו.
לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.
אחוזי הבניה כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט שטחי השירות המפורטים להלן:

(1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המרבי.

2) שטחי חדר 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.
- (ד) מס' הקומות:
מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.
- (ה) קווי הבניין:
1) קווי הבניין המרביים לבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
2) ראה סעיף ו' להלן.
- (ו) בניה על בניינים קיימים:
למרות האמור בסעיף קטן (ה) לעיל, בכל מקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למס' הקומות המותר עפ"י תכנית זו בנסיגה בהתאם לקו הבניין המצוין בתשריט, ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת אחוזי הבנייה המותרים.
- (ז) 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.
- (ח) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בבניין קיים תבוצע הבנייה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ט) זיקת הנאה למעבר רכב:
בשטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים בתא שטח 39 א תינתן זיקת הנאה למעבר בכלי רכב לטובת גישה לחלקה 41.
תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לידיעת פקיד ההסדר בלשכת ההסדר המקרקעין.
- (י) 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.
- (3) תיאום עם רשות העתיקות.

(י"א) 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 לבנייה יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם 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 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 שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כבניינים נפרדים.
- (ב) תנאי למתן היתר לפיתוח השטח הפתוח הציבורי הוא תיאום עם מח' הגנות בנושא הנטיעות, גינון, השקיה וכו'.

11. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניות תתוכננה בתחומי תאי השטח לבנייה.
- (ג) ראה סעיף 9 (ט) 2 .

12. בניין להריסה:

הבניינים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים הצבועות בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט. לא יינתן היתר בניה בשטחים של דרך קיימת המיועדת לביטול, אלא אם תובטח דרך חלופית קודם למתן ההיתר.
- (ד) מעברים ציבוריים להולכי רגל
השטחים הצבועים בתשריטים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. במעברים הציבוריים להולכי רגל תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתיים על ידי מעברים אלו.

14. 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, ובכפוף לכל דין.

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 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 התכנוניים 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 התכנוניים ובעלי הזכויות בהם במרשם המקרקעין.

16. **עתיקות:** על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
17. **גבית הוצאות התכנית:** (א) הועדה 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 תא שטח לבנייה 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 בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
20. **קולטי שמש על הגג:** (א) על גבי הגגות 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 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.
22. **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:

מגישי התכנית:

עיריית ירושלים
 עופר רוקדינגר
 מנהל אגף תכנון עיר

עיריית ירושלים
 משרד מהנדס העיר – אגף תכנון העיר
 כיכר ספרא 1
 מיקוד 91007, ירושלים
 טל': 02-6297777

עורך התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
 המלך ג'ורג'י 27,
 מיקוד 94261, ירושלים
 טלפון: 02-6254603
 ח.פ. 1-157025-51
קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ

27 במאי, 2015

תאריך: