

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7624
שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'
ושינוי לתכנית מס' במ' / 3000 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:**
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 7624 שינוי לתכנית מס' במ' / 3456 א'. שינוי לתכנית מס' במ' / 3000 ב'. 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) טבלת איזון שמאית
- 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:**
 38.391 דונם
- 5. מקום התכנית:**
 ירושלים, שכונת שועפט שטח ממערב לדרך רמאללה. גוש 30544 חלקי חלקות מס': 9, וחלקי חלקות דרך ללא מספר, 1001. גוש 30615 חלקות מס': 230,229,227 ו-231. חלקי חלקות מס' 228,226,225 ו-232 וחלקות דרך ללא מספר, 1000.
- שטח בין קואורדינטות אורך 221675 - 221200
 שטח בין קואורדינטות רוחב 636450 - 636275
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
- (א) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחמים מס' 1 ו-2 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ' / 3456.
- (ב) שינו במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- (1) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח פתוח ציבורי, לבניין ציבורי, לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך חדשה.

- (2) שינוי יעוד שטח משטח לדרך לאזור מגורים 1 מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
- (3) שינוי יעוד שטח משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
- (4) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 1 מיוחד ולדרך חדשה.
- (5) שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 1 מיוחד, לשטח לבניין ציבורי ולדרך חדשה.
- (6) קביעת יעוד שטח לדרך.
- (ג) קביעת אחוזי הבנייה המותרים, מספר הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי המותר וקווי הבניין המרביים המותרים בכל אחד משטחי התאי שטח החדשים המיועדים לבנייה.
- (ד) קביעת הוראות בניוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ה) התווית קטעי דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ו) קביעת הוראות בגין מבנים 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 7624 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 מצוינים 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 בניין מגורים בכל אחד מהתאי שטח החדשים המסומנים בתשריט בהתאם להוראות המפורטות להלן.
בתא שטח מס' 228 א' יותר לבנות 12 יח"ד בשני מבנים המרחק בין המבנים בתחום המגרש לא יפחת מ 6 מ'.

(ב) אחוזי הבנייה:

אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח התא שטח 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 הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן:

- (1) מחסניים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המרבי.
- (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 / 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.
תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר נוספים של תא שטח ששטחו מעל דונם אחד.
בתא שטח מס' 228 א' יותר לבנות 12 יח"ד.

(ד) מס' הקומות:

מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.

(ה) קווי הבניין:

(1) קווי הבניין המרביים לבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(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 המצויין 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) 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.
 - (4) תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 230 ד' יהא הריסת הקרוואן בתא שטח מס' 201.
- (י) 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 לבניין יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן אם 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 לבניין ציבורי:
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- (א) השימושים המותרים בתאי שטח חדשים מס' 201 ו-202 יהיו לגן ילדים ו/או שימוש לצרכי קהילה, חברה ותרבות.
 - (ב) מס' הקומות המרבי יהא שלוש קומות.
 - (ג) קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - (ד) שטחי הבניה המרביים בתא שטח כאמור יהיו 150% משטח התא שטח נטו. שטחי הבנייה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.

(ה) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה ולא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.

(ו) יותרו שימושים רב תכליתיים בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.

11. 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 וגינות, 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, גינות, השקיה וכו'.

12. 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 שטח לבנייה.

(ג) ראה סעיף 9 (אזור מגורים 1) (ט) 2 לעיל.

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) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים מיועדת לביטול וייעודה יהיה כמסומן בתשריט.

(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 המשורתים 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.

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 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.
16. גבית הוצאות התכנית:
- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של תאי שטח לבנייה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, בהתאם ליחס של שטח תא שטח הבנייה לשטח הכללי של התכנית.
- (ב) בעלי הזכויות בתאי שטח 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. 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. 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 שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו 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

עופר סגור
 העירייה
 ירושלים

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

מגיש התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
 אדריכל אחראי אמיר קולקר
 מס' רישיון 19154
 המלך ג'ורג' 27
 מיקוד 94261, ירושלים
 טלפון: 02-6254603
 קולקר אפשטיין
 אדריכלים (ש.פ.) בע"מ
 ח.פ. 1-157025-51

עורך התכנית:

תאריך

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

תקנון 7624 מעודכן לאוקטובר 2013

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך