

1039596-1

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7155ב

שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שינוי לתכנית מס' 3000 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

צפון ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25.2

לאשר את התכנון

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 26.2.2014
יו"ר הוועדה המחוזית

26.02.2014

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7155 ב
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
שינוי לתכנית מס' 3000 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7155 ב
שינוי לתכנית מס' במ/3457 א'
שינוי לתכנית מס' 3000 ב'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
וגליון 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: 59.845 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית חנינא שטח ממזרח לדרך רמאללה ומצפון לתל אל-פול.
גוש 30614 חלקות מס': 78, 79, 80, 81, 84, 85, 92, 93, 107, 108, 109,
110, 117, 167, 168, 321.
חלקי חלקות: 75, 77, 82, 83, 86, 87, 88, 91, 118, 148.
דרכים ושבילים בלתי מסודרים: 1001, 1002B, 1005B, 1012A, 1013A, 75DD.
שטח בין קואורדינטות רוחב 636,770 - 637,150
לבין קואורדינטות אורך 221,800 - 222,230
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 2 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית מס' במ/3457 א'.
 - ב. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח לדרך, שטח לבניני ציבור, שטח פתוח ציבורי ואזור מגורים 1 מיוחד.
 2. שנוי יעוד משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד ולשטח לבניני ציבור.
 3. שנוי יעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים 1 מיוחד.
 - ג. קביעת אחזי הבניה המירביים, מס' המקומות המירביים, וקוי הבנין המירביים, בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
 - ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.
 - ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.
 - ז. 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/3457' וההוראות שבתכנית 7155 ב זז.

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. איזור מגורים 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים ברקע הוא איזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3457' לגבי איזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים חדשים בתחומי איזור מגורים 1 מיוחד, בהתאם להוראות המפורטות להלן.

ב. אחוזי הבניה: אחוזי הבניה המירביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 75% משטח תא השטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכי"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 התקן שיקבע לעת מתן היתר הבניה.
4. מקלט או מרחב מוגן - בהתאם לתקנות הג"א.

ג. מספר יחידות הדיור המירבי: מספר יחידות הדיור המירבי בתא שטח לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח נוספים.

ד. בנינים בתאי שטח ששטחם מעל 2 דונם: בתא שטח ששטחו שני דונם ויותר תותר בנית יותר מבנין אחד בתא שטח בתנאי שבכל בנין לא יהיו יותר מ- 6 יח' דיור, וישמר מרחק שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבנינים, לרבות מרפסות, בכפוף למגבלה שבסעיף 9 ג' (מספר יחידות דיור המירבי) לעיל.

ה. מספר הקומות: מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות.

ו. קווי הבנין: הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ז. 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.

ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. בתא שטח בו קיים בנין תהיה הבניה מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ט. 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. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח תא שטח חדש ששטחו מעל 2 דונם הוא ביצוע אחת מהפעולות הבאות:

א. אישור תכנית בינוי לכל שטח תא השטח ע"י הוועדה המקומית שתכלול את המרכיבים הבאים:

- העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, דרכי גישה לבניינים, חתכים וחזיתות, פירוט שטחי בניה מירביים לכל בניין ומלבד שסה"כ שטחי הבניה בתא שטח לא יעלו על הקבוע בתכנית מס' 7155 ב' ז.
- תכנית הבינוי כאמור תתבסס על העקרונות הבאים:
 1. המרחק המינימאלי בין הבניינים ולא יקטן מ- 6 מ'.
 2. תובטח דרך גישה לכל בניין לכל רכב ולהולכי רגל שרוחבה לא יקטן מ- 4 מ'.
 3. מס' הקומות המירבי, קווי הבניין במירביים ושטחי הבניה המיירביים בתא שטח יהיו בהתאם להוראות תכנית 7155 ב' ז.
 4. תכנית הבינוי תוגש בהסכמה ובאישור של כל בעלי הזכויות במקרקעין.

י. הוראות בניה כלליות:

א. בניה באבן -

כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ב. גידור תאי שטח לבניה -

תאי שטח לבניה יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהה 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.

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

- א. השימושים המוצעים בשטח חדש 1100 הם בית ספר וגן ילדים.
- ב. מס' הקומות המירבי יהיה שלוש קומות.
- ג. קוי הבנין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. אחוזי הבניה המירביים בתא שטח כאמור יהיו 150% משטח התא שטח נטו. אחוזי הבניה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניה, בהתאם לתקנות התכנית.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם 1980 ובהיתרים התשנ"ב, 1992.
- ז. למרות המצוין לעיל, הועדה המקומית תהא רשאית להוסיף או לשנות שימושים ציבוריים לשטחי תאי שטח אלה, לעת מתן היתר הבניה.

11. שטח פתוח ציבורי:

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 הדאר.
5. מבנים לטרנספורמטורים ומקטיני לחץ בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יעמדו כמבנים נפרדים.

ב. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח פתוח ציבורי הוא תאום עם מח' הגנות בעיריית ירושלים בנושא נטיעות, גינות השקיה וכד'.

12. מעברים ציבוריים 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 המשורתים על ידי מעברים אלו.

13. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.
ב. החניה תבוצע בתחומי תאי שטח הבניה בלבד.

14. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הן דרכים חדשות מוצעות.
ג. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים הם דרכים לביטול.
ד. ראה סעיף 9 ט' (תנאים למתן היתר בניה) לעיל.

15. בנינים להריסה:

הבנינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה.
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
ב. אין הוראה זו חלה על תא שטח 92א'.

16. 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.

17. 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.

18. גבית הוצאות התכנית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של תאי שטח לבנייה שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדירות 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).

19. 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.

20. אנטנות רדיו וטלוויזיה: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתן של אנטנות נוספות כלשהן.

21. 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.
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. לא תותר הצבת דודים גלויים על פני הגג.

22. 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.

23. תשתית
 מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או קו ניקח, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

24. שטח עתיקות.

תנאי מוקדם להוצאת התרי 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.

25. הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות.

על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות אנטנות טלוויזיה, רדיו, טלפונים וכד', הינו עד לגובה +811 מטר מעל פני הים. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

26. חתימות:

עופר מנור
אדריכל ראשי
עיריית ירושלים

מגיש התכנית:

אגף תכנון העיר, עיריית ירושלים.

כיכר ספרא 1 ירושלים

טלפון: 02-6297679

המתכנן

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

יורם פוגל
אדריכל ומתכנן ערים
רח' היסין 15, תל אביב
טל' 050-7105930

תאריך: 26.02.2014

* * *