

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית מס' 5166 ב'  
(שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 62)  
(שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 5166)

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 5166 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 62 ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 5166, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:15,000, (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית:

נספח מנחה הכולל "נוסח משולב" של הוראות תכנית 5166 ו- 5166' (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות ומקום התכנית: גבול מרחב תכנון מקומי ירושלים.

שינויים לתקן החניה שנקבע בתכנית מתאר מקומית מס' 5166 ובמקום התקן בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, במטרה לעודד את השימוש במערכת הסעת המונים ואת פיתוח מרכז העיר ובין השאר:

4. מטרות התכנית:

- (א) שינויים לתקן החניה: למגורים, באזור המע"ר, בבניינים המיועדים לשימור, בבתי-ספר ובגני ילדים, בבתי כנסת, בבתי מדרש ושיבות, בבתי חולים ומרפאות.
- (ב) שינוי תקן החניה בתחום העיר העתיקה.
- (ג) הרחבת מרכז העסקים הראשי (מע"ר) באופן שיכלול את המע"ר במזרח העיר והמע"ר הצפוני.
- (ד) קביעת הוראות להקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בשטחים המיועדים כשטח לבנייני ציבור ולדרכים.
- (ה) שינוי האזורים מוטי תחבורה ציבורית בהתאם לשינויים בהתוויית קווי מערכת הסעת המונים מסילתית.

5. יחס לתקנות התכנון והבניה ולתכניות אחרות:

(א) תכנית זו ערוכה בהתאם להוראות תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

(ב) תכנית זו משנה חלק מהוראות תקן החניה שנקבעו בתכנית מתאר מקומית מס' 5166.

(ג) כל תכנית מתאר מקומית וכל תכנית מפורטת וכל שינוי לתכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת במרחב התכנון המקומי ירושלים אשר אושרו או הופקדו קודם הפקדתה של תכנית מס' 5166 והכוללים תקן חניה או נספח בינוי מחייב המפרט את מקום ומספר מקומות החניה אינם מבוטלים וימשיכו לעמוד בתוקפם ללא שינוי.

(ד) כל תכנית מתאר מקומית וכל תכנית מפורטת וכל שינוי

לתכניות כאמור, אשר אושרו או הופקדו לאחר אישורה של תכנית מתאר 5166 ולפני אישורה של תכנית זו, ימשיכו לעמוד בתוקפם ללא שינוי.

(ה) על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית בהיתר בניה לשנות את תקן החניה בתכניות שאושרו קודם הפקדתה של תכנית זו ולהתאימן לתקן החניה שעל פי תכנית זו, בכפוף להסכמה בכתב של בעל הזכויות במקרקעין ובכפוף לקבלת המלצת מהנדס העיר.

(ו) תשריט תכנית מתאר מס' 5166 מבוטל בזאת.

(ז) הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 5166 שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

## 6. הוראות כלליות: .6

### 6.1 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המחייבות תקן חניה נמוך יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

לאחר סעיף 6.1 יבוא הסעיף הבא:

### 6.2 סטייה וביצוע בשלבים:

ועדה מקומית באישור ועדה מחוזית, רשאית:

(א) לאשר לגבי אתר בניה מסויים סטייה מהוראות התקן, לרבות פטור מלא מחניה, אם תנאים מקומיים, פיזיים ותפעוליים, מחייבים זאת.

(ב) לקבוע כי הוראות התקן יבוצעו בשלבים.

## 7. הגדרות ופרוש מונחים: .7

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים הפירוש המופיע בצד ההגדרה בסעיף 7 בתכנית מתאר מקומית מס' 5166 בכפוף לשינויים הבאים:

לאחר סעיף 7.5 תתווסף ההגדרה הבאה:

7.5א' "אתר לשימור- בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד התכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, ובכלל זה כל בניין שהוגדר בתכנית מאושרת כבניין לשימור או כבניין אופייני, וכן בניין הנכלל ברשימת השימור ע"פ התוספת השלישית לחוק".

לאחר סעיף 7.5 תתווסף ההגדרה הבאה:

7.5ב' "גובה מרתף חניה"- גובהו של מרתף חניה יכול שיהא גבוה יותר מ- 2.25 מטר ובלבד שהחלל שגובהו גדול מ- 2.25 ישמש לחניה בלבד.

לאחר סעיף 7.5 תתווסף ההגדרה הבאה:

7.5ג' "ועדה מקומית"- הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, לרבות ועדת המשנה המקומית בהתאם לסמכויות שהוקנו לה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

לאחר סעיף 7.10 תתווסף ההגדרה הבאה:

7.10א' "מתקן חניה"- מתקן המאפשר חניה של שתי מכוניות או יותר במקום חניה אחד, האחת מעל לשניה, על ידי הורדה והרמה באופן ממוכן, והמאפשר כניסה ויציאה של כל מכונית בנפרד.

לאחר סעיף 7.11 תתווסף ההגדרה הבאה:

7.11א' "שטח יחידת דיור"- סה"כ השטחים העיקריים ביחידת דיור בתוספת שטח הממ"ד ללא שטחי שרות.

## במקום הטבלה בסעיף 14.1.1 תבוא הטבלה הבאה:

### 14.1.1 חניה למגורים:

סוג יחידת דיור	אזור תקן נמוך	אזור תקן בינוני	אזור תקן גבוה	תחום המערך
מספר מקומות חניה דרושים לרכב פרטי				
יח"ד עד 95 מ"ר	1 לכל יח"ד	1 לכל יח"ד	1 לכל יח"ד	1 לכל יח"ד
יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר	1 לכל יח"ד	1.33 לכל יח"ד	2 לכל יח"ד	1 לכל יח"ד
בית עם יח"ד אחת או שתי יחידות דיור	1 לכל יח"ד	2 לכל יח"ד	2 לכל יח"ד	1 לכל יח"ד

### 14.1.4 במקום סעיף 14.1.4 בתכנית 5166 יבוא הסעיף הבא:

תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבנין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור.  
על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים.

### 14.1.5 במקום סעיף 14.1.5 בתכנית 5166 יבוא הסעיף הבא:

תקן החניה עבור תוספת יחידות דיור בתוספת קומות לבנין קיים יחושב עבור יחידות הדיור הנוספות בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 14.1.1 לעיל, ובתנאי שתוספת מקומות החניה החדשות לא יפגעו במקומות החניה הקיימים במגרש או ברחוב הסמוך.

על אף האמור בסעיף 14.1.1 תקן החניה בתוספת קומות לבנין קיים באזור תקן חניה נמוך התחום בין גבול המערך בדרום, לבין נחל צופים בצפון, שדרות בר-לב במזרח, לרבות במ.ע.ר הצפוני, וכן בגלעינים הותיקים של השכונות במזרח העיר, יהא התקן מקום חניה אחד לכל שלוש יחידות דיור (דהיינו 1/3 מקום חניה לכל יח"ד). בעת חישוב מספר מקומות החניה הנדרשים לפי התקן, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מטה, כלומר מקום חניה יחוייב רק כאשר התוספת היא שלוש יח"ד.

תוספת יחידות הדיור בכל מגרש תחושב במצטבר, כך שיילקחו בחשבון כל האישורים לתוספת יח"ד מיום תחילתה של תכנית זו, בין אם ניתנו בדרך של הקלה/ הקלות או אישור תכנית/תכניות.

### לאחר סעיף 14.1.5 יתווספו הסעיפים הבאים:

14.1.6 יחידת דיור בשטח של עד 45 מ"ר בתחום המ.ע.ר פטורה מהחובה להתקין מקום חניה.

על אף האמור לעיל רשאי בעל זכויות במקרקעין להתקין מקומות חניה בהתאם למפורט בסעיף 14.1.1 לעיל לעת אישור הבקשה להיתר.

14.1.7 על אף האמור בסעיפים 14.1.1-14.1.6 לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר מקומות חניה נוספים מעבר למתחייב בתקן החניה למגורים שעל פי תכנית זו, ולא יותר מתוספת של 50% על תקן החניה על פי סעיף 14.1.1, ולאשר את תוספת שטחי השרות עבור מקומות החניה העודפים, בהתאם לבקשתו של בעל זכויות במקרקעין.

14.1.8 באם נגרעים מקומות חניה במרחב הציבורי, אגב הסדרת הנגישות לחניון בתחום מגרש הבניה, מספר מקומות החניה שיתוכננו לא יפחת מהקבוע בתקן בתוספת מספר מקומות החניה שנגרעו מהמרחב הציבורי.

14.1.9 תקן החניה לבנין מגורים חדש, בכל אזורי תקן החניה למגורים, לרבות בנין הנבנה במגרש בניה במקום בנין שיהרס יהא בהתאם להוראות תכנית זו.

14.1.10 לא תותרנה חניות כפולות, אלא בתנאי שישתייכו לאותה יחידת דיור.

14.1.11 תכנית לאזור מגורים חדש אשר אינו מסומן בתכנית זו, ככל שתאושר כחוק, תקבע את תקן החניה אשר יחול בשטחה ובכל מקרה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

#### 14.2.3 להוסיף בסיפא לסעיף 14.2.3 בתכנית מס' 5166 את הפסקה הבאה:

על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים.

#### לאחר סעיף 14.2.3 יתווסף הסעיף הבא:

14.2.4 על אף האמור לעיל, תקן החניה לרכב תפעולי במע"ר, לתוספת בניה לבנין קיים, יהא 50% ממספר מקומות החניה כמפורט בטבלה שבסעיף 14.2.2.

#### לאחר סעיף 14.2.4 יתווסף הסעיף הבא:

14.2.5 מקומות החניה על פי התקן לחזית מסחרית ניתן:

- (א) להתקין במרוכז למספר חלקות סמוכות.  
(ב) להתקין בתחום זכות הדרך עליה נשענת החזית המסחרית, בתנאי שרוחב המדרכה האפקטיבי בתחום זכות הדרך ו/או בתחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש בצמוד לזכות הדרך לא יפחת מ- 2.5 מטר.

#### 14.4.2 להוסיף בסיפא לסעיף 14.4.2 בתכנית מס' 5166 את הפסקה הבאה:

על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים המיועדים לשימור משיקולים תכנוניים.

#### במקום סעיף 14.5.2 בתכנית 5166 יבוא הסעיף הבא:

תקן החניה לחניה תפעולית ואוטובוסים לכל סוגי בתי המלון במע"ר יהא עד מקום חניה אחד לאוטובוס ועד מקום חניה אחד למשאית.

#### 14.5.4 להוסיף בסיפא לסעיף 14.5.4 בתכנית מס' 5166 את הפסקה הבאה:

על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בנייה בבניינים המיועדים לשימור משיקולים תכנוניים.

#### 14.6 חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת.

- בסיפא לסעיף 14.6 יתווסף המשפטי הבא:

"במקרים בהם יוקמו מספר מוסדות על מגרש אחד יחושב תקן החניה על פי שטח הבניה המצטבר.

- הסיפא של הטבלה בסעיף 14.6 יהא בהתאם למפורט להלן:

סוג המוסד	רכב פרטי- תקן רגיל	חניה תפעולית אוטובוס/מיניבוס
		מספר מקומות חניה דרושים:
תלמוד תורה	-	מפרץ הורדה לאוטובוס.
ישיבה ובית מדרש <sup>(1)</sup>	1 לכל 150 מ"ר	מפרץ הורדה לאוטובוס.
מקווה	-	-
בית כנסת, כנסייה, מסגד <sup>(2)</sup>	1 לכל 50 מ"ר	

#### הערות לטבלה:

(1) בישיבה ובבית-מדרש הכוללים פנימייה לתלמידים, יותקנו בנוסף לכך, מקום חניה 1 לכל 8 חדרי פנימייה.

(2) בבית כנסת, כנסייה ומסגד ששטחי הבניה העיקריים שבהם קטן מ-250 מ"ר לא נדרשת חנייה לרכב פרטי, למען הסר ספק מובהר כי בית כנסת ששטחו מעל ל- 250 מ"ר, תקן החניה יהא בהתאם למפורט בטבלה לעיל.

14.6.2 להוסיף בסיפא לסעיף 14.6.2 בתכנית מס' 5166 את הפיסקה הבאה:  
על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות  
חנייה לתוספת בנייה בבניינים המיועדים לשימור משיקולים תכנוניים.

14.6.3 (א) על אף האמור בסעיפים 14.6 ו-14.6.1 בתכנית מס' 5166 רשאית הועדה  
המקומית לאשר תקן חנייה לבית ספר יסודי, חטיבת ביניים, בית ספר על  
יסודי ובית ספר מקצועי עד לרבע מתקן החנייה הקבוע בטבלה שבסעיף  
14.6 בתכנית מס' 5166, בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים.  
(ב) על אף האמור בסעיפים 14.6 ו-14.6.1 בתכנית מס' 5166, רשאית הועדה  
המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגני ילדים ומעונות יום  
ולאשר תקן חניה לבית כנסת, כנסייה ומסגד עד למחצית מתקן החניה  
הקבוע בטבלה שבסעיף 14.6 בתכנית מס' 5166. תקן החניה לאולם שמחות/אולם  
ארועים שייבנה במגרש המיועד לבית כנסת יהיה בהתאם לאמור בטבלה  
שבסעיף 14.4 בתכנית מס' 5166.

#### 15. העיר העתיקה:

הועדה המקומית רשאית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי הוראות  
תכנית זו, כולם או מקצתם משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה או לחייב  
בעל זכויות מקרקעין בהתקנתם בחניון ציבורי, או לפטור מן החובה להתקנם במגרש  
הבניה או להתקנם בחניון ציבורי בכפוף ובהתאם לאמור בסעיפים 11 ו-12 בתכנית  
מס' 5166.

#### 16. חניונים ציבוריים בשטחים פתוחים ציבוריים (פארקים, גנים ציבוריים)

בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בסמכות הועדה המחוזית ניתן לייחד שטח  
מסויים מתוכו לחניון ציבורי תת-קרקעי בכפוף למגבלות המצטברות להלן:

- 16.1 שטח הגן הציבורי או הפארק הוא 20 דונם ויותר.
- 16.2 תכנית החניון התת-קרקעי לא תעלה על 35% משטח הגן הציבורי או הפארק.  
בגן-ציבורי או פארק ששטחם 35 דונם ויותר, תכנית החניון התת-קרקעי לא  
תעלה על 10% משטחם.
- 16.3 החניון התת-קרקעי יכלול עד שלוש קומות חניה ולא יותר משלוש מאות  
מקומות חניה.
- 16.4 גג החניון ישתלב בפארק ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן. עומק  
כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו.  
עומק הכיסוי בכל חלק מחלקי גג החניון ייקבע בתכנית המפורטת.
- 16.5 תכנית פיתוח המבטיחה שעצים בוגרים בשטח הפארק או הגינה לא ייפגעו.
- 16.6 סה"כ שטחי הבניה של החניון התת-קרקעי לא יעלה על 11,000 מ"ר.
- 16.7 תנאי לביצוע חניון כאמור לעיל הוא פיתוח הפארק לרבות קביעת הוראות  
לשלבי ביצוע בתכנית המפורטת.
- 16.8 חניה עילית בשטח פתוח ציבורי תהיה חנית מטע מגונן.

17. חניונים ציבוריים בשטחים המיועדים לבניני ציבור:  
בהליך דוגמת ההליך שנקבע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 -רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחים המיועדים לבניני ציבור, בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:
- 17.1 החניון התת-קרקעי ייבנה במידת האפשר מתחת למבנים.  
17.2 במידה והחניון ייבנה בשטח החצר של בניני הציבור, גובה גג החניון לא יעלה על מפלס החצר באופן שיפגע בתפקודו של השטח כשטח פתוח של המוסד.  
17.3 שטח גג החניון ירוצף ויגונן, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו.  
17.4 תכסית הבניה של המבנים והחניון התת-קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש המיועד לבניני ציבור.  
17.5 לא תהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע לייעודה המקורי.  
17.6 החניון התת-קרקעי יכלול עד שלוש קומות חניה ולא יותר ממאתיים מקומות חניה.  
17.7 סה"כ שטחי הבניה של החניון התת-קרקעי לא יעלה על 8,000 מ"ר.  
17.8 מתן היתר כאמור לעיל מותנה בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

18. חניונים בשטחים המיועדים לדרכים:  
בהליך דוגמת ההליך שנקבע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 -רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת חניון תת-קרקעי בשטחים המיועדים לדרכים בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:
- 18.1 לא תהיה בהקמת החניון התת-קרקעי משום פגיעה כל שהיא בתפקוד הדרך.  
18.2 חניון תת-קרקעי בדרכים עורקיות מותנה באישור הועדה המחוזית.  
18.3 תכנית החניון מותנית באישור האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות בעיריית ירושלים.  
18.4 הקמת חניונים תת-קרקעיים בדרכים המיועדות לתוואים של מערכת הסעת המונים מסילתית אסורה.

19. חניונים בשטחים המיועדים לדרכים:  
לא תותר כל בניה או חניה מכח תכנית זו בתחום מגבלות הבניה לפי תמ"א 3 ותמ"א 23, אלא אם התקבל אישור לכך בהתאם להוראות תמ"א 3 ותמ"א 23.

19.1 יוזם התכנית:

עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1, ירושלים

19.2 מגיש התכנית:

האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות  
עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1, ירושלים

19.3 עורכי התכנית:

האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות  
עיריית ירושלים  
ככר ספרא 1, ירושלים

ק.ש.ת. - קידום שירותי תכנון בע"מ  
רחוב יפו 19  
ירושלים.  
קידום שירותי תכנון בע"מ

עיריית ירושלים  
קובי ברטוב  
מנהל אגף תחבורה  
ופיתוח תשתיות

תאריך: גרסה למתן תוקף 30.1.09

