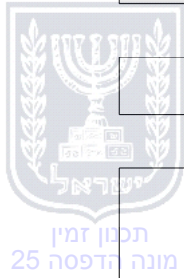


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0430231

קביעת הוראות להפקעת חלק מחלקות 13,19,20 בגוש 29995, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

השטח שבתחום תכנית מס' 101-0430231 זו נכלל בתכנית עמ/9 ויעודו בה - שטח פתוח ציבורי. בהוראותיה של תכנית עמ/9, בסעיף 11.1 נקבע כי:

"לא יאושרו הפקעות בשטח זה מכוח התכנית עמ/9 כשלעצמה. במידה שהועדה המקומית תמצא לנכון להציע בעתיד הפקעות בשטח זה, ישקל הדבר לגופו, וכן, לא יוחלט על כך אלא בהליכים של הפקדת תכנית חדשה אשר בה יאמר הדבר במפורש כדי להקנות זכות התנגדות לכל מי שיראה עצמו נפגע".

תכנית מס' 101-0430231 זו מטרתה לקבוע סעיף הפקעה כמתחייב מסעיף 11.1 בתכנית עמ/9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת הוראות להפקעת חלק מחלקות 13,19,20 בגוש 29995, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0430231 מספר התכנית

4.414 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223125 קואורדינאטה X

632025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לרחוב אלמנצוריה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29995	לא מוסדר	חלק		13, 19-20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1990	3707	3792	תכנית זו מחליפה את תכנית 3092 והוראות תכנית 3092 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	3092
16/07/1959	1586	687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	62
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו מפרטת את תכנית עמ/9 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עמ/9 ממשיכות לחול.	כפיפות	עמ/9



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה רחמימוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריה רחמימוב		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		06/09/2017	אדיר אלווס	06/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/06/2018	אריה רחמימוב	25/07/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297927	02-6250875	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6297777	02-6296453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 2, ירושלים.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297927	02-6250875	

(1) כתובת: כיר ספרא 2, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה רחמימוב	7785	רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	(1)		02-5378077	02-5378099	arie@rahami moff.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, .G.P.S ומדידות	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ נופי	אדיר אלווס			חגור	(2)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t

(1) כתובת: רחוב מי נפתוח 34א', ליפתא, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת טיילת תיירותית ומצפורים במורדות המערביים של הר הזיתים, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להפקעה.
2. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים.
5. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
שטח ציבורי פתוח	1 - 4	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	4,293	100
סה"כ	4,293	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	4,291.94	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,291.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שביל תיירותי להולכי רגל. 2. מצפורים ופינות ישיבה. 3. גנים ציבוריים. 4. מגרשי ספורט ושעשועים. 5. דרכים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום התכנית תפותח טיילת תיירותית. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. 3. פרטי האבן יהיו מסורתיים ותואמים את אופי האזור. 4. הגדרות תיבננה באבן מקומית ויותר בהן שילוב של מעקה מתכת מפלדת פחמן (טרנסמיסיה) בגובה ועפ"י פרט שיוסכם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת מתן היתר בניה. 4. גובה קיר תומך לא יעלה על 2.5 מטרים. 5. גינון שטח הטיילת יתבסס על מיני צמחים מקומיים. 6. פתרונות הניקוז יכללו גם מיתון והשהיית מי נגר.
ב	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאורה- על מנת למנוע זיהום אור ולמנוע פגיעה והפרעה לבעלי חיים שבסביבה, תהא התאורה מסוג המותאם לאזורים טבעיים ותתואם ותאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. לא תותר הפעלה של מערכות להגברת קול, ופחי האשפה יהיו מסוג חסין נבירה. 3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. 4. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העצים המסומנים בתשריט מצב מוצע בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינויים במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מטרים מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט מצב מוצע בצבע צהוב מיועדים לעקירה. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא ביצוע בחינה חוזרת לגבי חובת עקירת עצים אלה, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, פקיד היערות העירוני ורשות הטבע והגנים. 4. עקירת עצים תבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם ולאחר קבלת היתר לעקירתם כחוק ממחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שייעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר עצים חלופיים בגודל 9/11 ובגובה 4.5/5.5 מטרים, בתאום ופיקוח אגרונום מוסמך. 5. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה. 6. באם ייקבע בבחינה חוזרת זו כי אין צורך להעתיק עצים אלה/חלק מעצים אלה - הם לא

4.1	שטח ציבורי פתוח
	<p>יועתקו ויישארו במקומם.</p> <p>7. העתקת עצים תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ולאחר קבלת היתר להעתקתם כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>8. ההוראות לעניין ביצוע ההעתקה, סוג ההעתקה, וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה ייקבעו ע"י מחלקת הגננות עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהיו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>9. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהוא, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם, וחבורם למערכת השקיה, ע"י מחלקת הגננות וקבלת אישורה לנ"ל.</p>
ד	<p>עתיקות</p> <p>1. 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.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2948/0 "ירושלים, הר הזיתים" י"פ: 4318 עמ' 4033 מיום 13/07/1995; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1930 עמ' 2159 מיום: 31/08/1967; הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצעו מגישי הבקשה להיתר כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי מגישי הבקשה להיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב</p>



4.1	שטח ציבורי פתוח
	<p>תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה/היתר עבודה בשטח, יהיה אישור אדריכל העיר ואישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הגשת תכניות שיקום ופיתוח שטח של כל המתחם לאישור כל מחלקות אגף שיפור פני העיר:</p> <p>תכנית פיתוח השטח כאמור תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, תכנון גדרות וקירות התמך, ריצוף, תאורה תכנון מערכת השקיה, מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום המיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם, ציון העצים המיועדים לעקירה והעתקה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני עיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה) כחוק. התכנון המוצע בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הרשות לכבאות והצלה, לצורך קביעת סידורי כבאות ואישורה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא ביצוע סקר עצים ע"י מגישי הבקשה להיתר ואישורו במחלקת גנות בעיריית ירושלים. ממצאי הסקר ומסקנותיו יעוגנו בהיתר/י הבניה שיאושר/ו בשטח התכנית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בהוראות התכנית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית מפורטת לטיפול ומניעת השתרשות של מינים פולשים ומתפרצים לרבות המשך הטיפול 3 שנים לאחר תום העבודות. התכנית תוכן בהתאם למדריך רשות הטבע והגנים בנושא משנת 2012 או המעודכן מעת לעת. התכנית תאושר על ידי המחלקת קיימות בעירייה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת קיימות בין היתר בנושאים של מניעת זיהום אור, טיפול ומעקב אחר מינים פולשים, ניקוז, צמצום פגיעה בעצים וכדומה.</p>
ו	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>
ז	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממיגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יהיה בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25