

התכנית כוללת...
 ד"ר חוראות גליון
 אחוז של תשריט 9
 גליונות נספח בנפח

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2691

שינוי מס' 1/79 לתכנית מתאר עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2691, שינוי מס' 1/79 לתכנית מתאר עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 560 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, המורדות הצפוניים של רכס ארמון הנציב - ג'בל מוקבר. שטח התחום ע"י קואורדינטות אורך 173450 - 172450 וקואורדינטות רוחב 129850 - 128800. הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) קביעת יעודי הקרקע השונים בתחום התכנית כאזורי מגורים, שטחים פתוחים ציבוריים, שטח לבניני ציבור ובית קברות.
 (ב) קביעת הוראות ומגבלות בניה.
 (ג) שינוי תכנית מתאר עמ/9 ע"י שינוי מאזורי מגורים לבניה מוגבלת לאזורי מגורים מיוחדים.
 (ד) שינוי תכנית מתאר עמ/9 ע"י שינוי ייעוד משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד.
 (ה) התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, ההוראות של תכנית מתאר עמ/9 ולהוראות שבתכנית מס' 2691 זו.

8. אזור מגורים
מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום הינם אזורי מגורים מיוחדים ויחולו עליהם הוראות תכנית המתאר עמ/9 וכן ההוראות הבאות:

(א) באזור זה תבוצע הבניה לפי התנאים שהוראות והמגבלות שבתוכנית המתאר, החלים על אזורים מיוחדים (עין כרם, מנחת, מי נפתוח).

(ב) קוי הבנין יהיו כדלהלן:

1) המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ-5 מטר.

2) קוי הבנין לינבר חזית דרך, שטח לבנין צבורי ושטח פתוח צבורי לא יפחתו מ-3 מטר.

3) לאורך דרך מס' 1 קו בנין קדמי של 5 מ' כמסומן בתשריט.

(ג) סה"כ אחוזי הבניה יהיו 25% משטח המגרש נטו.

(ד) גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. וחלוקת אווזי הבניה בקומות שע"פי סעיף 8 (ג) יחולקו בתאום עם המחלקה לתכנון העיר.

(ה) חומר הבניה של הקירות החיצוניים יהא אבן טבעית מרובעת ומסותחת.

(ו) לא תותר קומת עמודים, בבניה במדרון המסד יהיה סגור.

(ז) קוי הבנין בבנינים קימים, בהם לא מוצו זכויות הבניה, יהיו בהתאם לבנינים הקיימים.

(ח) יותרו שיפורים סניטריים כלכד בבנינים קיימים אשר מוצו בהם זכויות הבניה.

(ט) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מסמך חתום ע"י מגיש הבקשה ומהנדס קונסטרוקציה לפיו תבוצע הבניה תוך נקיטת האמצעים הדרושים להבטחת יציבותו של הבנין.

(א) השטח הצבוע בושריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי.

9. שטח פתוח

ציבורי:

(ב) לאור המציאות הנוכחית לא יפגע יעוד זה בשימושים קיימים או מבנים קיימים. שימושים ומבנים אלו ימשיכו להתקיים כשימוש חורג ומחזיקיהם יוכלו לקבל היתר בניה לשינויים ולתוספות לצורך שיפורים סניטריים, בתנאי שתוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית, כי התכלית היחידה של השיפוץ או תוספת הבניה כאמור הוא להבטחת יציבותו של הבנין או לשיפור תנאי המגורים, או המצב התברואתי, הכל בתנאי שסה"כ שטחי הבניה כמגרש לא יעלו יל 25% משטח המגרש נטו.

10. שטח לבנין
ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.
11. בית קברות:
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומקווקו בקוים ירוקים שתי וערב מיועד לבית קברות ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר והוראות תכנית מתאר מס' 9/עמ'.
12. שטח
ארכיאולוגי:
השטח המותחם בקו שחור מקוטע בתשריט הוא שטח ארכיאולוגי ותחולנה עליו ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ארכיאולוגיים וכן ההוראות שבתכנית מס' 9/עמ'.
13. דרכים:
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
(א) הדרכים הצבועות בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
(ב) הדרכים הצבועות בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים מקוטעים הם דרכי עפר קיימות.
(ד) תנאי לקבלת היתר בניה לסלילת הדרכים הוא הגשת תכנית פיתוח נופית לרכות טיפול בשפכי עפר.
14. שטח שהתוכנית
אינה חלה
עליו:
השטח המצוי בתוך תחומי התכנית מותווים בקו שחור מלא על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.
15. הפקעה:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק החיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.
16. היטל השכחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

