

1029755-1

מרחב מבנות מקומית יבנשלים

תכנית מס' 2639 לאזור יואבד ג'וז באב א - זברה

והמושב האמריקאית

שינוי מס' 6/78 לתכנית מס' 0/עמ	שינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 1437
--------------------------------	--------------------------------

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2639 לאזור יואבד ג'וז באב א-זברה והמושב האמריקאית שינוי מס' 6/78 לתכנית מס' 0/עמ ושינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 1437 ושינוי מס' 1/78 לתכנית מס' 2048 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב וכך תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500, (להלן: התשריט) והם מהווים חלק בלתי נפרד בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

3. תחולת התכנית: התכנית חלה בתחומי הקו הכחול בתכנית כמסומן בתשריט. התכנית כוללת את שכונת ואדי ג'וז, באב א-זברה והמושב האמריקאית.

גושים: 30527, 30523, 30519, 30518, 30058
 חלקי גושים: 30526, 30525, 30524, 30516, 30057, 29998, 29997

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

4. שטח התכנית: סה"כ שטח התכנית 560 דונם לערך.

5. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרכות השינויים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן למעט ההוראות המפורטים להלן; בכל ענין שהוראות תכנית זו אינן עולות בקנה אחד עם הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים קבועת הוראות תכנית מס' 2639 זו.

6. מטרת התכנית: 6.1 לשנות את תכנית עמ' 9/ ע"י:

(א) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 5 ולאזור מגורים 4, לאזור מגורים 1, לשטח לבנין ציבורי ולדרכים חדשות.

(ב) שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 ולאזור מגורים 4.

6.2 לשנות את תכנית מס' 1437 ע"י שינוי יעוד משטח להקמת בנין ציבורי לשטח למקומות מיוחדים (בית יתומים).

6.3 לקבוע הוראות בעניינים הבאים:

א. קביעת יעודים של מקרקעין לאזורי מגורים, למקומות מיוחדים (מסדות) לשטחי מלונאות ולשטחים למטרות ציבוריות.

ב. שימור שכונות מגורים בניינים ופרטי נוף.

6.4 תחילת שטחים לתכנון מפורס וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.

6.5 קביעת הוראות מיוחדות לכניה באזורים שונים.

6.6 התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים וביטול דרכים קיימות או מאושרות.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ורוד הם אזור סגורים 1 ומחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור סגורים 1.

7. אזור סגורים 1:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו חום כהה הם אזור סגורים 4 ומחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור סגורים 4.

8. אזור סגורים 4:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם אזור סגורים 5 ומחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור סגורים 5.

9. אזור סגורים 5:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הם שטחים להקמת בנייני צבור ומחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים להקמת בנייני ציבור ובנוסף מחולן ההוראות הבאות:
במגרש המיועד להקמת בנייני צבורי בגוש 519 מחלקה 71 לא תותר בניה העולה על שתי קומות ממפלס הקרקע הטבעית.
10.1 הבניה כיתר המגרשים המיועדים להקמת בנייני צבור תותר באיזור חוצה המקומית והועדה המחוזית.

10. שטח להקמת בנייני ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים ותחלנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור הם אזור מסחרי ומחולנה על שטחים אלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מסחרי.

12. אזור מסחרי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחום ומותחם בקו חום כהה הם שטחים למקומות מיוחדים (מוסדות) ותחולנה עליהם ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים למקומות מיוחדים (מוסדות) ובנוסף מחולן ההוראות הבאות:

13. שטח למקומות מיוחדים (מוסדות):

א. לשטחים אלו יהיה צורך להגיש לאיזור ועדות התכנון תכניות מפורטות שתכלולנה את הצעת הבנייה.

ב. תותר הקמת בתי מלון בשטחים אלו בכפוף לתכניות מפורטות באזור שוירת התכנון.

ג. השימושים הסותרים ייקבעו בתכניות המפורטות.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו כחום כהה הם שטחים למלונאות ומחולנה עליהם ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים למלונאות ובנוסף ההוראות תכנית מס' 1702.

14. שטח למלונאות:

15. שטח לתכנון:
מפורט:

השטח המותחם בתשריט בקו כחול מקוטע הוא שטח לתכנון מפורט ומחולנה עליו ההוראות הבאות:

15.1 - נאזורים שסומנו בתשריט לתכנון מפורט לא תותר ניה אלא לאחר שיאושר התכנון המפורט.

15.2 - נאזור לתכנון מפורט המסומן בתשריט במספר II יופרש שטח לגינה ציבורית.

15.3 - נאזור לתכנון מפורט המסומן בתשריט במספר III תותקן גישה מוטורית לחלקה 8 שנגרש 30523.

16. אזור לשימור:

אזור המסומן בתשריט בקוים אנכיים בצבע אדום הוא אזור לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

(א) קירות הבניינים, גדרות וקירות-תמך ייבנו מאבן סבענית בתאם לסוגי האבן וצורת סיתות (של הבניינים הקיימים באזור) ובינוי האופייניים למיתחם.

(ב) הגנות ייבנו בצורה האופיינית לגנות הבניינים אשר קיימים באזור מיתחם ובחומרים וצבעים האופייניים במיתחם.

(ג) גובה בניין לא יעלה על הגובה השכיח של הבניינים במיתחם.

(ד) לא יותר בינוי של יותר מבניין אחד על מגרש אלא אם אושר הדבר בתכנית מפורטת ובתנאי שהבינוי לא יפגע בצניונו של המיתחם ובאיכות הסביבה במגרש ובשכנותו.

(ה) בעצים ובצמחים הקיימים לא תותר כל פגיעה בהם או העברתם ממקומם.

17. בניין לשימור: בניינים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם בניינים לשימור;

17.1 - לא תותר הריסתם של בניינים לשימור.

17.2 - תוספות בניה לחיר בסגנון ובמרכיבים הזהים לבניין הקיים ולרבות התאמה לסוג הגג, סוג האבן, פיתוחה וגווניה, מרפסות, גדרות, פירזול ופרטים ארכיטקטוניים מיוחדים.

18. תחום פנורמה: מגרשים המסומנים בתשריט בקו ירוק ענה מקוטע בחזיתם הוא תחום פנורמה.

18.1 - לא תותר בניה העולה על גובה מפתח הדרך הגובלת בתחום פנורמה.

19. דרכים: תוואי דרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.

19.1 - השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או טאוטרות.

19.2 - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

19.3 - הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום הם דרכים שבטלות ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.

19.4 - השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם שנילים להולכי רגל.

כל מעבודות הקטורות עם חברת החשמל מחלקת אספקת המים, דרכים שבילים לתולכי רגל ומסדר התקשורת סעונות תאום סוקדם עם המחלקה לתכנון עיר.

20. קוד. חשמל ת"ק:
סלפונתים, טיפוס:
1781

21.1 - לא תותר הקטת קומת עמודים בכל האזורים שבתכנית.

21. הנוראות כלליות:
של. התכנית:

21.2 - הקירות החיצוניים של הבנינים ייבנו מאבן סבעית טרובעת וסעותמת ולא תותר בניה באבן נטורה.

השטחים המותחמים בקו מקוטע בצבע שחור הם שטחי עתיקות

22. שטח עתיקות:

22.1 - בכל מקרה של בקשה להיתר יתאם בעל הבקשה עם אגף העתיקות שבמסדר החינוך בסרט תידון הבקשה בועדות המוטמכות. היות והשטח הוכר כאתר הסטורי, על בעל הבקשה להודיע לאגף העתיקות על תחילת עבודות הבניה בשטח, היות ובכל פעולת בניה וסלילת דרכים עשויות להתגלות להתגלות עתיקות בלתי ידועות שיחייבו שימורן.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

23. ה ס ק ע ר ת :

שטח חשבחה יסולם בהתאם להוראות חוק.

24. מס. השבחה

השטח המותחם בקו שחור בתשריט הוא שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

25. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

היורזם: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון העיר

תאריך: 6 / 8 / 1984

אשרור תכנית
התקנת אחריות למטרות ולבניה
10.4.84
2630

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
2631
13.3.83
יוסף