

9
 (תערה): התכנית כוללת
 דפי הוראות גליון
 אחר של תשרים ו-
 גליונות נוספת ברגי

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2902 (שכונת מורשה)

שינוי מס' 29/80 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 8/80 לתוכנית מתאר מס' 9/עמ (לעיר העתיקה וסביבתה)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 2902 שינוי מס' 29/80 לתוכנית המיתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 8/80 לתוכנית מתאר מס' 9/עמ לעיר העתיקה וסביבתה (להלן: "התוכנית").
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: 118 דונם בקירוב.
5. מקום התוכנית: ירושלים, שכונת מורשה. השטח התחום ע"י רחוב הצנחנים בדרום, רח' שבטי ישראל במערב ורח' חיל ההנדסה והמשכו דרומה עד לרח' הצנחנים במזרח. התוכנית משתרעת על הגושים והחלקות הבאים:

גוש 30053

חלקות מספר: 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 29, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 63, 65, 66, 68, 68, 76, 77, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 91, 92, 96, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112.

חלקי חלקות מספר: 98, 113.

גוש 30054

חלקות מספר: 46, 48, 57, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 105, 108, 109, 110, 111, 113, 22.

חלקי חלקות מספר: 23, 36, 49, 50, 54, 55, 56, 84, 85, 87, 106, 114, 120, 21.

גוש 30059

חלקות מס': 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,
 17, 18, 19, 20, 31, 42, 43, 97, 105, 106, 107,
 109, 110, 116, 117, 121, 123, 130, 131, 133,
 135, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146,
 147, 181, 182, 183, 184, 187, 190, 202, 203,
 206, 209, 211, 212, 214, 215, 216.

חלקי חלקות מס': 2, 3, 44, 45, 46, 47, 186, 188.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

תיכנון שכונת מורשה בהתייחסות לשיקום השכונה, לשימורה הארכיטקטונית ולמיקומה במערך העירוני כשכונה המקשרת בין מזרח העיר למערבה.

6. מטרת התוכנית:

התוכנית כוללת הוראות בדבר:

- (א) קביעת יעודי הקרקע השונים או שינויים של ייעודי קרקע שונים.
- (ב) קביעת הוראות בדבר מיתחמים לתיכנון מפורט.
- (ג) הנחיות לשימור.
- (ד) הגדרת איזורי בינוי חדשים.
- (ה) התווית דרכים חדשות.
- (ו) קביעת שטחים לבנייני ציבור ולשטחים פתוחים ציבוריים.
- (ז) קביעת הוראות לשימור מבנים, דרכים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן להוראות תכנית מס' 9/עמ' וכן להוראות שבתוכנית מס' 2902 זו.

7. כפיפות לתוכנית:

לאחר אישורה של תוכנית זו יוכנו ויוגשו לוועדות התיכנון תוכניות מפורטות למיתחמי התיכנון הנ"ל שסומנו בתשריט, בהתאם להנחיות התיכנון המפורטות בתוכנית זו. מיתחמים לתיכנון מפורט מסומנים בתשריט בקו תוחם שחור מרוסק ושם המיתחם מופיע בעגול שחור (ראה סעיף 23 להלן).

8. תוכנית למיתחמי תכנון מפורט:

9. שטח לבניני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור. בשטחים אלה יוקמו בניני ציבור לשירות תושבי השכונה. השימושים המותרים הינם: בית ספר, גן ילדים, מעון, ספרייה, בית כנסת וכדומה.

10. שטח למוסד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ומותחמים בקו חום הינם שטחים למוסד.

(א) בשטח המוגדר כשטח למוסד הנמצא בגוש 30053 חלקה 67 והידוע כ"בית שטראוס" יוקמו מגורים מוסדיים לשירות תושבי השכונה בלבד. לא תותר כל בניה בשטח אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת אשר תיכלול נספח כינוי מפורט.

(ב) בשאר השטחים למוסדות המופיעים בתכנית יוצאו היתרי בניה לאחר הפקדת תוכנית מפורטת ואישורה.

(ג) שיפורים סניטרים יותרו ללא צורך בהפקדת תוכנית.

11. שטח צבורי פתוח:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח צבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות התוכנית המיתאר המקומית לירושלים.

(ב) השטח המסומן בתשריט כשטח צבורי פתוח בגוש 30054 חלקות 82, 83 וחלקי חלקות 84, 85 יפותח ויגונן בצורה שישמרו המבטים הפתוחים הקיימים לכיוון הר-הבית.

12. שטח לתחנת דלק:

בשטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם בקו אפור כהה קיימת תחנת דלק, לא תותר כל תוספת בניה בשטח תחנת דלק.

13. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

(ד) תוואי דרכים/מעברים צבוריים להולכי רגל המסומנים בתשריט ועליהם עגולים שחורים הינם לשימור. לא יעשו כל שינויים במדרכות, בגדרות ובפרטים ארכיטקטוניים שונים המגדירים ומאפיינים את הדרכים והמעברים לשימור פרט לצורך תיקונים.

14. בנינים לשימור: הבנינים הקיימים והמותחמים בקו אדום הינם בנינים לשימור. לא תותר בהם כל תוספת או שינוי כמעטפת החיצונית.
15. שטח לתכנון בעתיד: השטחים המקווקים בתשריט בפסים כצבע צהוב לסירוגין הינם שטחים לתכנון בעתיד.
16. חזית מסחרית: הקו המסומן בתשריט כצבע סגול הינו חזית מסחרית. הוראות לגבי הנ"ל יפורטו בהוראות למיתחמי התיכנון המפורט השונים.
17. מתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט כצבע סגול המקווקו ומותחם בקו סגול הוא תחנת מיתוג קיימת.
18. איזור מגורים 2: (א) השטח הצבוע בתשריט כצבע כחול הוא איזור מגורים 2. על השטח הנ"ל יחולו הוראות תוכנית המיתאר המקומית לירושלים לגבי איזור מגורים 2 וההוראות הבאות:
(ב) במגרשים בנויים אשר לא מוצו בהם מלוא זכויות הבניה יותרו תוספות בניה בתנאי שהתוספת המבוקשת תיבנה מאותם החומרים ובעיצוב זהה לבנין הקיים: כולל פתחים, גגות, סורגים וכו'. במידה וקוי הבנין הקיימים חורגים מהמותר באיזור מגורים 2 תותר תוספת בניה לפי קוי הבנין הקיימים.
(ג) הוראות לאזור מגורים 2 הכלול במתחם לתכנון מפורט מופיעות בהוראות התוכנית המתחסים למתחם הרלוונטי.
19. איזור מגורים 2 עם מסחר: השטח הצבוע בתשריט כצבע כחול ומקווקו כפסים אלכסוניים אפורים הוא איזור מגורים 2 עם מסחר אשר יותרו בו כל השימושים המותרים באיזור מסחרי ובאיזור מגורים 2 וזכויות הבניה יהיו כבאיזור מסחרי.
לא תותר כל בניה במגרש, למעט שיפורים סניטריים, אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, אשר תפריש חלקה, שלא תקטן מ-500 מ"ר, לשטח ציבורי פתוח בצמוד לרח' שבטי ישראל ממול שטח בית החולים האיטלקי.

20. איזור מגורים 3: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים 3. על השטח יחולו הוראות תוכנית המיתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3.
21. איזור מגורים 4: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם כקו חום כהה הוא אזור מגורים 4. על השטח יחולו הוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 4.
הוראות לאזור מגורים 4 הכלול במתחם לתכנון מפורט מופיעות בהוראות התוכנית המתיחסים למתחם הרלוונטי.
22. שטח שיעודו על פי תוכניות שיכונים ציבוריים מס' 5/04/2 מ-5/04/3
23. מיתחמים לתכנון מפורט: (1) לכל מיתחם לתכנון מפורט המסומן בתשריט כקו תוחם שחור מקוטע ואות המתחם מופיע בעיגול שחור, תוכן ותאושר תוכנית מפורטת אשר תיכלול נספחי בינוי כתנאי מוקדם להיתרי בניה.
נספח הבינוי ייערך בתכניות בקנה מידה לא קטן מ-1:500 והוא יקיף מיתחם שלם ובו יפורטו הדברים הבאים:
(א) צורת הבינוי.
(ב) גובה הבניה במטרים ומספר הקומות.
(ג) צורת פיתוח השטח (מפלסים, קירות תמך, גדרות, גינות, ריצוף, סלילה, חניות וכו').
(ד) צורת גמר הגגות וציפויי הגגות.
(ה) פתרון תת-קרקעי לצנרת חשמל טלפון ואינסטלציה.
(ו) פתרון למערכות קליטה לניצול אנקגית שמש אשר יהוו חלק אינטגרלי מהגג השטוח או חלק מהגג המשופע.
(ז) פתרון לאנטנת טלוויזיה מרכזית.
(ח) פתרון למתקני אשפה.
(ט) פתרון לתאורה חיצונית.
וכל פרט אחר שידרש ע"י מוסדות התכנון.

(2) מיתחם A - השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מקווקו בפסים שחורים ומיתחם בקו בצבע שחור מקוטע הוא מיתחם A - איזור מגורים 2 מיוחד לתיכנון מפורט.
על השטח הנ"ל יחולו הוראות של תוכנית המיתאר המקומית לירושלים והוראות תוכנית זו:
לא תותר כל בניה אלא לאחר אישורה של התוכנית המפורטת למיתחם ונספח הבינוי (כמצוין בסעיף 1.23 דלעיל).
התוכנית תיכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

- (א) לפני הגשת התוכנית המפורטת למיתחם לוועדות התיכנון ידרש תיאום מוקדם עם מהנדס העיר בנושא גבולות המגרשים, קווי הבנין ותואי הדרך המהווה את המשך רח' הנביאים מזרחה.
- (ב) זכויות הבניה - זכויות הבניה במיתחם יהיו כבאיזור מגורים 2.
- (ג) חזית מסחרית - בצמוד לרחוב הנביאים תחויב הקמת חזית מסחרית שתיבנה בקו בנין אפס.
החזית המסחרית בלבד תיבנה בקיר משותף לאורך רח' הנביאים בכדי ליצור רצף מסחרי.
- (ד) חומרי הבניה - חומרי הבניה יהיו אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (ה) חניה - החניה תסופק בהתאם לתקן החניה הנדרש, בתוך המיתחם עצמו, ומסומן על גבי התכניות.

(3) מיתחם A₁ - השטח התחום בתשריט בקו שחור מרוסק וכולל יעודי קרקע שונים הוא מיתחם A₁ לתכנון מפורט. על השטח הנ"ל יחולו הוראות של תוכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות תוכנית זו.
לא תותר כל בניה אלא לאחר אישורה של התוכנית המפורטת למיתחם ונספח הבינוי (כמצוין בסעיף 1.23 דלעיל).
התוכנית המפורטת תוכן בהתאמה לנדרש בסעיף 19 להוראות התוכנית.

(4) מיתחם B - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בקו שחור מרוסק ומקווקו בפסים סגולים הוא מיתחם B - איזור מגורים מיוחד לשימור. לא תותר כל בניה במיתחם זה אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי מחייב (כמצוין בסעיף 1.23 ד לעיל).

התוכנית המפורטת למיתחם תוכן בהתאמה לעקרונות התיכנון הבאים:

- (א) שמירה על אופי הבינוי והמירקם הקיים.
- (ב) שמירה על האלמנטים הבאים: מיבנים ופרטיהם, רחובות וסמטאות, גדרות, שערים, סורגים וכו'.
- (ג) שמירה על מכטי הנוף במיתחם ומבטים מהסביבה אל המיתחם.

התוכנית המפורטת למיתחם הנ"ל תיכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

- (א) ציון המקומות בהם קיימת אפשרות לתוספת בניה בהתאמה לעקרונות התוכנית המפורטת למיתחם זה. זכויות הבניה, גובה הבנין וקווי הבנין יקבעו בכל מקרה לגופו.
- (ב) סה"כ תוספת יחידות הדיור למיתחם לא תעלה בכל מקרה על 16 (שש עשרה) דירות.
- (ג) בנית תוספת לבנין קיים תותנה בהריסת התוספות הבלתי חוקיות ובשיפוץ הקיים.
- (ד) במבנים בהם תותר תוספת קומה תיבנה התוספת בגבולות הבנין הקיים או המורחב בלבד, תוך שימוש באבן בעלת גוון וסתות דומים לאלה של האבן המקורית בבנין. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3 מטר.
- (ה) גגות הבנינים יהיו גגות רעפי חרס אדומים. בחלל הנוצר בתוך גג הרעפים יותר שימוש למגורים.
- (ו) יותרו שינויים בחללים הפנימיים של הבתים תוך הגדלת שטח הרצפות או מספר יחידות הדיור, וזאת ללא פגיעה במעטפת החיצונית של הבנין הקיים. דירות שתיוספנה כדרך זו תיכללנה במנין 16 (שש עשרה) הדירות המותרות הנזכרות בסעיף (ב) לעיל.
- (ז) לא תותר קומת עמודים בכל מקרה.
- (ח) הגדר המקיפה את המגרש תיבנה מאבן טבעית מעובדת למחצה עם כיחול. גובהה יהיה לפחות 1 מ' ממפלס המדרכה.
- (ט) לא יעשו כל שינויים בדרכים במדרכות ובגדרות כמיתחם, פרט לצורך תיקונים.
- (י) במיתחם לא תידרש חניה לפי תקן החניה התקף באותו זמן.
- (יא) ראה בהוראות התוכנית סעיפים: 14 (דרכים ומעברים לשימור), 15 (בנינים לשימור).

למרות האמור לעיל תותר בחלקות 85 ו-91 בגוש 30053 בניה בהתאם למותר באזור מגורים 3. זאת בתנאי שחלקה 92 בשלמותה וחלק מחלקה 91 המיועד כשטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל יועברו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בשלב הגשת בקשה להיתר הבניה בחלקות אלה.

קוי הבנין יסמנו כמקובל באזור מגורים 3. כחלקה 91 יסומן קו הכנין המערבי מגבול השטח הציבורי הפתוח והמעבר הציבורי להולכי רגל. כל האמור לעיל בפסקה זו תקף עד לאישורה של תוכנית זו. לאחר אישור התוכנית תותנה בניה בחלקות אלה בתוכנית מפורטת לכל מתחם

5. מיתחם C - השטח הצבוע בתשריט כצבע כחול מקווקו בקווים שחורים ומותחם בקו שחור מקוטע הוא מיתחם C - איזור מגורים 2 מיוחד. על השטח יחולו הוראות תוכנית המיתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2 פרט למספר הקומות וקוי הבנין. לא תותר כל בניה בשטח המיתחם הנ"ל אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת למיתחם כולל נספח בינוי (כמצוין בסעיף 1.23 דלעיל). התוכנית תיכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

- (א) לאורך רח' אלישע משני צידי הרחוב תחויב הקמת חזית מסחרית, תותר בנית קומה מסחרית כפולה.
- (ב) התוכנית המפורטת תיקבע שלבי ביצוע לבינוי.
- (ג) לא תותר קומת עמודים.
- (ד) תותר המשך פעילותו של מוסד "יד לקשיש" המצוי במתחם זה.

6. מיתחם D - השטח התחום בתשריט בקו שחור מקוטע והכולל בתוכו יעודי קרקע שונים הוא מיתחם D - לתכנון מפורט. על השטח יחולו הוראות תוכנית המיתאר המקומית לירושלים והוראות תוכנית זו. לא תותר כל בניה חדשה בשטח המיתחם אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי (כמצוין בסעיף 1.23 דלעיל), התוכנית תכלול בין היתר את ההוראות הבאות:

- (א) גובה הבניה וקוי הבנין במיתחם D ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר - לאחר סיום התכנון של המשך כביש מס' 1 (הכביש התוחם את התוכנית ממזרח) על גבהיו המוחלטים.
- (ב) זכויות הבניה - זכויות הבניה יהיו כמותר באיזור מגורים 4.

24. שטח שהתוכנית

השטח המצוי בתוך תחומי התוכנית מותחם בקו שחור מלא על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תוכנית זו אינן חלות עליו והצבעים בהם הם אינפורמטיביים בלבד.

אינה חלה עליו:

25. הפקעה:

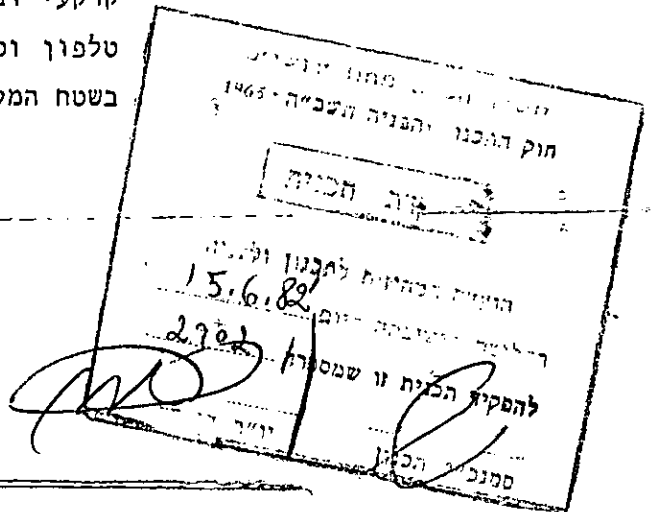
השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

26. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. תשתית:

במקרקעין שקיים בהם קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב וכדומה בשטח המיועד לשטח פרטי או מגרש בניה, על בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד להעתיק את קו הביוב וקו הניקוז ותא הביוב וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים שייקבע על ידי עיריית ירושלים; כמו-כן אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך, לרבות שביל ומדרכה וכד'. ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. לא ניתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



יזום התוכנית: עיריית ירושלים

עורך התוכנית: מח' לתכנון העיר

אגף מדענות תכנון

Official stamp of the Planning and Building Authority, Jerusalem, dated 11.9.82, with handwritten number 2902.

Official stamp of the Planning and Building Authority, Jerusalem, dated 11.9.82, with handwritten numbers 2902 and 29241.

Handwritten signature and initials.