

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2675 א'
נוי מס' 1/88 לתכנית מס' 2675
(שני תנ"ג, ג'סור מקומי)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2675 א' שינוי 1/88 לתכנית מס' 2675 (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב ולהלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית חנייה, קירות תמך, גדרות ומתקני אסוף אשפה, הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:250 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות עקרוניים לקירות התמך ופרטים הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:50 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

כ- 72 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן, המתחם ממזרח לרחוב הרב עוזיאל ובין מלון הולילנד למכללות.
שטח בין קואורדינטות אורך 168400 - 168010 וקואורדינטות רוחב 129750 - 129380.

5. מקום התכנית:

גוש 30195
חלקות: מ-33 עד 38 ועד בכלל
מ-60 עד 134 ועד בכלל
מ-136 עד 145 ועד בכלל
מ-166 עד 172 ועד בכלל
חלקי חלקות: 163, 147, 146

גוש 30194

חלקות: מ-8 עד 29 ועד בכלל
מ-39 עד - 42 ועד בכלל

חלקי חלקות: 35, 38

- (א) שינוי קוי בנין קדמיים במגרשים 1 עד 15, 17 ו-53 ושינוי קוי בנין צדדיים במגרשים שלאורך המעבר הצבורי (מגרשים מס' 73, 74, 76 ו-77).
- (ב) קביעת שטח לנצווע עבודות עפר של הכביש הפנימי (כביש מס' 60) ושדות ראייה בתחומי המגרשים וקביעת הוראות בינוי ומיתוח בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2.
- (ג) קביעת שטחים והוראות בינוי ומיתוח לחניה פרטית בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 לרבות קביעת קוי בנין אפס לחניות מקורות.
- (ד) קביעת הוראות בגין איסור חפירה ובניה לאורך המעבר הצבורי.
- (ה) ביטול נספחים מס' 3 ו-4 שבתכנית מס' 2675 וקביעת בינוי בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ו) ביטול ההוראה בגין אפשרות בניית גגות רעפים.
- (ז) התרת חפיפה של שלוש קומות במגרשים בהם לא ניתן למצות את זכויות הבניה ב-2 קומות.
- (ח) ביטול הוראה להכנת תכנית מפורטת במגרש 34.
- (ט) שינוי ייעוד שטח מסטח פתוח צבורי לדרך.
- (י) קביעת שטחים למתקני איסוף אשפה.

5. מסדור התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2675 וההוראות שבתכנית מס' 2675 א' זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט כצבע חול עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 5 בהתאמה לסופוגרפיה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2675 וכן ההוראות הבאות:

9. אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לסופוגרפיה

- (א) סעיף מס' 8 (ה) וסעיף מס' 14 בתכנית מס' 2675 מבוטלים בזה.
- (ב) נספחים מס' 3 (חתכים) ו-4 (ספול בגגות) שע"פ תכנית 2675 מבוטלים והבנוי והוראות הבניה יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובהוראות התכנית.
- (ג) בנוסף לאמור בסעיף 15 ד' שבתכנית 2675 תותר כניסת שדות נוספת לבניין דרך קומת המרתף, ובתנאי שגובה המרתף לא יעלה על 2,20 מ'.
- (ד) לא תורשה כל בניה על עמודים. מבוטלת בזאת אפשרות החנייה בקומת עמודים שבתכנית 2675 סעיף 15 ד'. הוראה זו לא כוללת מגרשים המצויינים בהערות נספח מס' 1.
- (ה) במגרשים בהם לא ניתן למצות את זכויות הבניה ב-2 קומות תותר חפיפה של חלק מהבנין ב-3 קומות בתנאי שתשאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3,0 מ' לפחות לכיוון הנוף, הכל באיסור מהנדס העיר.

- (ו) יותרו גגות שטוחים בלבד. הגגות יטופלו בסיוד, רצוף או כיסוי חצץ.
- (ז) במגרשים בהם מותרת בנייה בקו בנין צדדי אמס בקיר משותף עם מגרש סמוך יצופה הקיר באבן, במידה והבניה אינה מתבצעת בו זמנית בשני המגרשים.
- (ח) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש סגול הוא שטח איסור חפירות. בשטח זה לא תותר חפירה ו/או מילוי מכל סוג שהוא, למעט בצווע עבודות עפר לצורך העתקת קו המים על ידי עיריית ירושלים.
- ראה סעיף 18 (ג) בתכנית זו.
- (ט) במגרשים הגובלים בצנור המים לא ינתנו היטרי בניה עד לאחר גמר העבודות הנדרשות להעתקתו.
- (י) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש ירוק הם שטחים לנצווע עבודות עפר בהתאם לאמור בסעיף 18 (ד) (ה) להלן.
- (יא) במידה והבניה במגרשים תתבצע בשלבים תחוייב תכנית בינוי לכל המגרש באשור אגף תכנון עיר-כתנאי למתן היטר בניה לשלב הראשון.
- (יב) תנאי למתן היטרי בניה בכל מגרש הוא תאום נושא הפירים עם חברת החשמל.

- (א) קווי הבניין הקדמיים במגרשים 1 עד 15 יהיו 5,50 מ' במקום 5,0 מ' המותרים, הכל לפי המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) קו הבנין הצדדי לאורך המעבר הצבורי במגרשים 73, 74, 76, 77 יהיה 4,0 מ' במקום 2,5 מ' או 3,0 מ' המותרים.
- (ג) קווי הבנין הצדדיים לעבר השטח הפתוח הצבורי במגרשים 17 ו-53 יהיו 5,5 מ' במקום 5,0 מ' המותרים.
- (ד) קווי הבנין המאושרים המסומנים ברקע התשריט ב-X מבוסלים.

10. קווי בנין:

- (א) השטח הצבוע בתשריט נצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. תותר בניה רב-תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
- (ב) קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) בשטח בניני הציבור יחולו כל הוראות תכנית 2675 א' זו, לרבות הוראות הבינוי והפתוח.
- (ד) גובה בית הכנסת יהיה עד 3 קומות מקו הקרקע הסופי, ובבנייה מדורגת, הכל באישור האגף לתכנון העיר.

11. שטח לבנין ציבורי:

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, וכן ההוראות שבסעיפים 9 ו-15 שבתכנית זו.
- (ב) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התשי"ם-1980.

12. חזית מסחרית:

13. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2675 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מוחסם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2675 לגבי שטח זה, וכן ההוראות שבסעיפים 9 ו-15 שבתכנית זו.

15. הוראות פיתוח:

- (א) קירות תמך וגדרות יהיו בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-2 ובהתאם להוראות התכנית.
- (ב) המגרשים יפותחו בסדרות מדורגות לפי הוראות נספח 2.
- (ג) קירות תומכים וגדרות במגרשים ובגבולם יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת. שמש באבן נסורה ובסוון אסור. בשערים יתוכנן פרט אבן במסקוף ויפורט בבקשה להיתר בנייה בקני"מ 1:20.
- (ד) מפלסי פתוח במרווחים צדדיים לא יהיו גבוהים או נמוכים ביותר מ-2.5 מ' מפלסי פתוח במגרשים גובלים.
- (ה) שינוי של עד 1.0 מ' בגבהי פתוח וקירות, מלבד הקירות הגובלים בכבישים, ינתנו באישור מהנדס העיר.
- (ו) לא יותרו גשרי כניסות לבתים.

16. חניה:

- השטחים המסומנים בנספח מס' 1 בצבע צהוב הם שטחים של חניה פרטית וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) החניות המותרות הן במרווחים הקדמיים בלבד ובקו בניין 0.0 מ', הכל לפי נספח מס' 1.
- במידה ופתרון החנייה לא משתנה בבקשה להיתר בניה מהמסומן בנספח מס' 1 אין צורך באישור נוסף מהאגף להסדרי תנועה.
- (ב) מבוטלת בזאת אפשרות החנייה בקומת מרתף לפי סעיף 15 ד' שבתכנית 2675 למעט המגרשים המצויינים בסעיף (ו) להלן.
- (ג) החניות במגרשים שמעל הכביש הפנימי יקורו כך שהרצפה מעליהם תשמש מרפסת או גינה לקומה הראשונה, הכל בהתאם לנספח מס' 2.
- (ד) החניות במגרשים שמתחת לכביש הפנימי לא תהינה מקורות בשום צורה ותהינה מותחמות בגדר אבן, הכל בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2. במגרשים המצויינים בנספח מס' 1 ילווה קיר תומך את החניות בקו הבניין הקדמי, לאורך כביש 59 (כביש הטבעת) לא תותרנה חניות או גישות למגרשים הנמצאים מתחת לכביש.
- (ו) במגרשים מס' 2, 19, 20, 27, 28, 31, 52, 54, 78 בהם רשום "הערה 1" בנספח מס' 1 יש לתאם את פתרון החנייה במסגרת בקשה להיתר בנייה עם האגף להסדרי תנועה ועם האגף לתכנון העיר.
- (ז) בשטח החנייה והמדרכה שנתחום מגרש 34, כמסומן בנספח מס' 1 בצבע ירוק, תרשם זכות מעבר לצבור כהערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
- (ח) למגרש מס' 55 תהיה גישה לחנייה דרך מגרשים 56-58 בנוסף לאמור בסעיף 8 ו' שבתכנית 2675, ותרשם על כך הערות אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

17. מתקנים על הגג: (א) מתקנים על הגג ישולבו בפתרון הגג או המעקה ויוסתרו.
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. דרכים ועבודות עפר: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה. ניתן יהיה לגנון שטח זה, במידה שפתרון הגישה לחניה למגרשים 55-58 יהיה בהתאם לתכנית 2675.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. במגרשים 73, 74, 76, 77 עובר קו מים, ראה סעיף 9 (ח') ו-10 (ב') לעיל.

(ד) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש ירוק הם שטחים לעבודות עפר. במסגרת בצוע הדרכים תותרנה עבודות עפר הדרושות לכך בתחומי המגרשים הפרטיים בשטחים המיועדים לעבודות עפר ובכפוף לסעיף 17 ה' שבתכנית 2675.

(ה) לאחר בצוע הכבישים ועבודות העפר תנתן אפשרות לשינוי במדרונות, הכל בתאום עם אגף הדרכים ובהתאם להוראות תכנית זו. בצוע השינויים הנ"ל יהיו על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות במגרשים.

(ו) שדות ראייה לכבישים
 השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים על הרקע הם שדות ראייה לכבישים, ולא תותר בהם הקמה או הצבה, בין קבועה ובין ניידת או ארעית, של כל מבנה, חנייה, פיתוח, גינון, או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה), העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה. זכותה של העירייה, או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדה הראייה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.

19. שטח למתקני אשפה (א) השטחים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 ברבוע אדום הם שטחים צבוריים למתקני אסוף אשפה.

(ב) מתקני האשפה יבוצעו בהתאם להוראות מחלקת התברואה, וישולבו בקירות תמך ובגדרות בהתאם לנספח מס' 1.

20. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

21. ה ע ר ה: כל יתר ההוראות שבתכנית מס' 2675 שלא שונו במפורש בתכנית זו נשארות בתוקפן.

היוזם: עיריית ירושלים

המתכנן: אגף תכנון עיר

תאריך: ספטמבר 1989

משרד המבנים והתכנון
 חוק-תכנון וחנייה תשכ"ח-1968

שור תכנית מס. 2675 א

התקנת תחנות טלפון

מס. 2675 א

עיריית ירושלים

משרד המבנים והתכנון
 חוק-תכנון וחנייה תשכ"ח-1968

הפקדת תכנית מס. 2675 א

חוקדה המחוזית לתכנון ולבניה

ביום 6.6.89 להפקי את התו

ההמקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

2.5.12.89

שיבתה מיום 2.5.12.89

אשור החכנית תגיל להפקדה

הכלולים בדרך

ושב ראש