

1-4499

מחוז תל אביב / מקומי ירושלים

תכנית מס' 1138

שינוי מס' 10... לתכנית המחזור לירושלים

שם התכנית יהא: "תכנית מס' 1138 שינוי מס' 10... לתכנית המחזור לירושלים". להלן "תכנית זו".

1. שם התכנית:

2.1 התכנית כוללת 5 דמי הוראות בכתב להלן "תקנון". וכן גליון אחד של תשריט צבוע עם סבלאות שטחים להלן "התשריט".

2. מסמכי התכנית:

2.2 התשריט מהווה לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהתכנית והוראותיה.

3. שטח התכנית וסקויה:

התכנית משתרעת על פני שטח בגודל של כ-750 דונם נמערב לשכונת סהרדיה, בירושלים בגושים 30070, 30080, 30101 (חלק), 30104, 30105 (חלק), 30240 (חלק), 30241 (חלק), 30242 (חלק), 30243 (חלק). הכל עפ"י גבולות התכנית בהתאם לתשריט ובכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.

4. גבולות ותחומים:

תחום תחילת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט, ושטחה מהחלק לאזוריים, דרכים ומתחמים כמסומן בתשריט, הכל בכפוף למדידו לצורך קביעה סופית.

5. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת של תכנית מתאר שבהסתמך עליה תערכנה התכניות המפורטות לפיתוחו של רובע מגורים עירוני בירושלים.

6. כפיפות התכנית:

התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של תכנית המתאר לירושלים, כפי שהם בחוקף בכל עת, למעט באותם דברים אשר לגביהם התכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהאמור בתכנית המתאר לירושלים.

7. היעוד לאזוריים ולידרביט:

7.1 יעוד הקרקע לאזוריים ולדרכים יהיה כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרות שבתשריט במשמעותן עפ"י הוראות התכנית וכפיפותה.  
7.2 החלוקה בדונמים של שטח התכנית לפי אזוריים, דרכים, יעדים ראשיים ובשטחים כלליים של שינוי קרקע נחונה ב"סבלת השטחים" שבתשריט.

1138

הוראות מיוחדות בקשר לאזורים שונים

להלן הוראות בקשר לאזורים שונים, אשר לזכרונם בהתאם לענין וכאמור מהן, שינוי או תוספת או סרוט או איזכור לגבי האזור בתכנית המתאר לירושלים:

8.1 אזור מגורים 12 - כשינוי להוראות תכנית המתאר לירושלים לגבי אזור זה, יהיו ההוראות הבאות:

א' - גודל רגיל של מגרש מינימלי לבניה יהא 1000 מ"ר נטו, אולם ניתן יהיה למכוס גודל מיוחד של מגרש מינימלי לבניה לפי שטח נטו קטן מ-1000 מ"ר ועד 600 מ"ר באם יתקיימו התנאים הבאים:

(1) בתנאי סאחוזי הבניה המכסימליים יהיו 84 אחוזי בניה משטח נטו של מגרש הבניה, דהיינו, לפי ההצטרפות באזור מגורים מס' 2 ובלא שום הגבלות להגדלת אחוזי הבניה בהתייחס לרוחב הדרך, או למגרש סינתי, או למתן הקלה נוספת וכו'.

(2) בתנאי שמספר הדירות המכסימלי יהיה בהתאמה לאמור במסמך ב' להלן, דהיינו ארבע דירות לבני מגרשי בניה בני שטח נטו של 600-624 מ"ר חמט לבני 625-749 מ"ר, שש לבני 750-874 מ"ר, ושבע לבני 875-999 מ"ר.

(3) בתנאי שזכויות הבניה השלמות והסוכיות חקבנות עם"י אחוזי הבניה האמורים ב-(1) לעיל או עם"י מספר הדירות האמור ב-(2) לעיל - הכל לפי הנמון יוחר, דהיינו, בשום מקרה לא יעלו אחוזי הבניה או מספר הדירות במגרש בניה אחד על השעורים המכסימליים האמורים ב-(1) ו-(2) לעיל.

(4) בתנאי ששטח החניה הפרטי לכלי רכב וכן הכניסה והגישה של כלי הרכב אל שטח החניה הפרטי יהיו מתאימים עם מגרש הבניה הסמוך ויתחבזו במקום אחד שיגבע ע"י הוקעה המקומית, וכן, זכויות השמש, המסותף והחוקה המשותפת של בני מגרשי הבניה בחניה ובתחתית הדיור יהיו יקבעו מראש עם"י הכרז חוקי להנחה דעה היועץ המטכסי לועדה המקומית.

ב' - היטוב שטחי הבניה למגורים יעשה בסני אופנים כמתואר להלן, הכל לפי הנמון יוחר; באחוזים משטח החלקה נטו, כמותו בתכנית המתאר, במספר יחידות דיור לדונם נטו לפי יוחר מ-8 יחידות לדונם נטו.

ג' - הגדלת אחוזי הבניה בהתאם להגדלת שטח החלקה בהתאם להוראות תכנית המתאר עד לתקרה של 100% תוספת של 10% עד למקסימום של 120% למרויקטיס של 100 יח' דיור ומעלה על חלקות של 10 דונם ומעלה כמות לאזור תכנית מפורטת כוללת עם בנייה והטדורה גאותה של שטחי האזור.

ד' - הגדלה בהתאם לגדול באחוזים של מספר זה הדיור לדונם נטו לפי שחשוב של 100 יח' דיור, עד ל-11 יח' דיור לדונם נטו ותוספת של יחידת דיור אחת עד ל-12 יחידות דיור לדונם נטו, במקרה של מרויקטיס מבחלקות של 10 דונם ומעלה ובתאם לאמור בסעיף ב' לעיל.

ה' - הבניה באזור זה תהיה עם"י תכניות מפורטות בעלות חוקף, אשר תקצינה חלקות למגורים, לרכיבים ציבוריות, לטחני צבוח ושחמים פתוחים הכל לפי הענין.

8.2 אזור מגורים 1 - כשינוי להוראות תכנית המתאר לירושלים לגבי אזור זה, יהיו ההוראות הבאות:

א' - היטוב שטחי הבניה למגורים יעשה בסני אופנים כמתואר להלן, הכל לפי הנמון יוחר. באחוזים משטח החלקה נטו כמותו בתכנית המתאר, במספר יח' דיור לדונם נטו לפי יוחר מ-8 יחידות לדונם נטו.

ב' - הבניה באזור זה תהיה עם"י תכניות מפורטות בעלות חוקף, אשר תקצינה חלקות למגורים, לרכיבים צבוריות ולטחני צבור ולטחנים פתוחים הכל לפי הענין.

8.3 אזור מגורים מיוחדים - השטח הברוע בתחום בצבע כחום ומותחם בקו חום סיועד כאזור למעורבות מיוחדים, ולטחנים לאזור זה יהיו מוסדות לרבים.

א' - היחוי בניה באזור זה, יהיו רק עם"י תכניות מפורטות שתואשרנה בוסדות התכנון.

ב' - שטחי הבניה יהיו 50% משטח הקרקע משטח רצפות כללי.

ג' - גובה הבניה המירבי יהיה 2 קומות ולא יותר מ-8 מ' מפני הקרקע הטבעיים.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular official stamp.

ד' - מרווחי הבניה יהיו כדלקמן: לאורך הדרכים; 10 מ' מקו הדרך ולאורך קו הובדוק; הגובה 735 מ'.

8.4 אזור לחכנון מחדש השטח המקווקו בהשריט בקוים כחולים, יהווה אזור לחכנון מחדש ותחולנה עליו ההוראות המפורטות להלן:

א' - פיהוח הסטת יעטה עפ"י תכניות מפורטות המכוננות הליכי הפקדה ואישור. תכניות המפורטות מקבענה את חלוקת המגרשים, השימושים התנאים ויפיר הפרטים הדרושים לפיתוח ולבינוי גנותים של כל שטחי התכנית עפ"י אזורי יקודת, הכל עפ"י הוראות התכנית וכסימומה.

ב' - הכיפה בגובה 799 מ' והמצוינת בהשריט תעוצב במיוחד בהתבסס לביטוייה הסופוגרפי ומיקומה המרכזי בשכונה.

ג' - שטח חלקות הבניה המינימלי יהא 1000 מ"ר

\*

8.6 אזור לשקום ובינוי מחדש השטח המוחתם בהשריט במסגרת שחורה ומקווקו בקוים שחורים יהא אזור לשקום ובינוי מחדש ותחולנה עליו ההוראות המפורטות להלן:

א' - לא תותר בניה משטח זה להוציא שפורים סניטריים, אלא עפ"י תכניות מפורטות שתאושרנה בוועדות החכנון.

ב' - הכנת תכניות המפורטות תעשה עפ"י תכנית סקום כוללת לשכונת מחניים שתאושר בוועדות החכנון.

8.7 אזור התעשיה מקיימת השטח המוחתם בקו טבול ומקווקו בקוים סגולים אלכסוניים שמשמש כאזור תעשיה קיימת ותחולנה עליו ההוראות המבטות:

א' - עם מתן חוקף לתכנית זו, תאושר תכנית ממורכת לקביעת הקומה מקיימות לשמוש חורג בהתאם להוראות פרק ז' לחוק החכנון והבניה.

ב' - תיתרי בניה ינהגו באזור זה עפ"י תכניות מפורטות, שתאושרנה בוועדות החכנון. התכניות המפורטות תעשה לתוחם חלקים מאזור זה שמונו מהם השימושים החורגים ולשטחים רצופים שאינם קטנים מ-10 דונם.

8.8 אזור עתיקות

א' - השטח המוחתם בהשריט בקו שחור מרוסק שמשמש כאזור עתיקות עפ"י הוראות תכנית המחאר לירושלים פרק ז' סעיף 1.

ב' - סימון אתרים ארכיאולוגיים, בהתאם לענין ולצורך, יהווה נוסף לתכניות מפורטות, הכל בהאום עם אגף העתיקות במסד החנוך והחרבות ובכסוף להוראותיו. באם יקבעו אתרים ארכיאולוגיים לשמור, לא יכלל שטחם בחישוב הנזוגע לשעור היחסי של גודל השטחים לצרכי צבור ותחולנה עליהם הוראות פקודה העתיקות 1929 וכל חיקוק אחר שיבוא במקום הפקודה או שימקנה.

8.5 \* מועדים ותאריכים משוערים לביצוע: בקשר לשלבי הביצוע וכן בקשר

לתאריכים המשוערים ולמועדים המשוערים להגשת תכניות מפורטות ולביצוע התכנית ראה סעיף 11 להלן.

התאריך 10.2.76  
המנהל  
המחוזי

מסדר הצינים  
מינהל מחוז ירושלים  
הלשכה המחוזית לחכנון

9. תכניות מפורטות

השטחים המסומנים בחשדים כאזוריים לתכנון מחדש; אזוריים לשיקום ובינוי מחדש ושטחים מיוחדים, היתרי הבניה ומתוח השטח יעשו עמ"י תכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואשור. התכניות המפורטות תקבענה אח השימושים, את התנאים ואח יחד הפרטים הדרושים לפיחוח ולבינוי נאותים של כל שטחי התכנית עמ"י אזורי יעודם, הכל עפ"י הוראות התכנית וכפיטוחה.

9.1 התכנית המפורטת תקבע אח חלוקת הקרקעות ביניהם הקרקעות המיועדות לצרכי ציבור וכן כל הוראות מפורטת אחרת לתחרונות ארכיטקטוניים ולעיצוב מקיף של בינוי בקומפלקסים נרחבים המכילים יחידות ברורים בכל הנוגע לרווחח התושבים ולעיצוב הבניה.

9.2 תכנית מפורטת תוכל לקבוע חיקונים בלתי מהומיים בתחומי האזוריים ותדרכים המסומנים בחשדים.

10. היתרי גובה

10.1 אין להגיד עבודות בשטח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקבלה חוקף.

10.2 בקשר להיתר בניה, על סמך תכנית מפורטת שקבלה חוקף, תכלול, בין השאר, אח הפרטים בקשר להוצרי הבניה ולפיחוחו של שטח המתיחס, כולל סימון גובה מפלסי הבניה ומפלסי מרסות גן, קירות חמך, גדרות ומשטחים כלמי קרקע טבעית וקרקע סומית, וכן מרטי ויצוף חוץ, דהוט חוץ, צמחיה, מתקני תברואח ומתקני עזר, מקומות חניה ופרטים אחרים חדרושים לדעת מהנדס העיר או יועדה המקומית.

10.3 הועדה המקומית זו מהנדס העיר לא יחירו אח הבניה למגורים אלא אם מולאו התנאים הבאים:

א' - הבקשה עומדת בתנאים שנקבעו בתכנית זו.

ב' - הבקשה חיה בהתאם לתכנית מפורטת בעלת חוקף

ג' - השלמת סלילת דרך ציבורית המוליכה לחלקה על כל מערכת התשתית כביוב מים חשמל וכו'.

ד' - קיומה של מערכת סירותים צבוריים מתאימים כמבני חינוך, תרבות, דחי, בריאות, סעד ושטחים ירוקים.

10.4 הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית, או הועדה המחוזית, תהיינה רשאיות לעכב מחן רשיונות בניה או היתר לשימוש, באם תמצאנה לנכון לעשות כן, עקב אי סילוי תנאים מוקדמים או דדיטות מוקדמות הנראים להן במחוייבים בנסיבות הענין לרבות בענין העברת קרקעות המיועדות לצרכי צבור, לבעלות העיריה.

11. שלבי בצוע

ביצוע התכנית, בכל הנוגע לתכניות מפורטות, להיתרי בניה ולכניה שתבוצע בשטח התכנית, יעשה בשלבים שיסתיימו כדי להבטיח:

א. רצף צמוד של פיחוח

ב. דרגה פיחוח מתאימה ומתפקת ככל שלב (ובכל שלב - ביניים)

בכל הנוגע לשרוחי תחינוך, שרוחי הצבור, שרוחי הרווחח, דרכים ומערכות השחית.

11.1 דצף הפיתוח - הכנייה מסודרת חוכנה במחום לרצף קרקעי נמסך  
כאשר הכנתן עוקבת את דצף הפיתוח של מערכת הדרכים ושטחי הצבור .

11.2 הקדמת הקצאת שטחי הצבור - כהקדמה לפיתוח ובינוי של כל מחסם יועברו השטחים  
הצבוריים לידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה .

11.3 הקדמת דרכים ומערכות מסתית - לא יוצאו כל היחידים בניה במחום תכניה מסודרת כרה-  
חוקף אלא לאחר השלמת סלילת הדרכים במחום הכתוח ובסרס הושלמו קווי הביוב  
המים וההסמל הדדוקטיט כדי לשרת את אוחן המתחם .

\*

12. ה פ ק ע ו ת : כל שטחי הקרקע הצבוריים המסומנים בחסרים וכן שטחי הקרקע הצבוריים  
שיטומנו בתכניה המסודרת שיצויין כי הם מיועדים להפקעה ,  
יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י חוק התכנון  
והבניה תשכ"ה .

תזכרה עורך התכניה .....

א י ס ו ר י ס

**הועדה הפקוסית לתכנון ולבניה**  
**ירושלים**

תכניה חכנון עיר מס' 1138  
4.8.75

נחלימה ביישוביה פנים  
וכבליה (המסלול החדש) הוציא  
להמליץ על איזור התכניה הנ"ל להפקעה  
לפי התנאים הכלולים ברוח

יושב ראש

חוק הה

120

1138

227

10.4.74

מחנה תכנון 233

**משרד הפנים מחוז ירושלים**  
חוק ה

1965

**אשרי תכניה**

מאמר המאמר לתכניה חכנון  
תכניה קולאטכניאלים  
מאמר המאמר לתכניה חכנון

1138

יור וועדה

סמנכ"ל תכניה

**משרד הפנים מחוז ירושלים**  
חוק ה

120

1138

227

10.4.74

מחנה תכנון 233

11.4 \* מועדן של התכניות המפורטות: התכניה המפורטות האמורות בסעיפים 8.4 ו-8.7 דלעיל  
(כולל לגבי כל השטחים המסומנים בקווים סגולים אלכסוניים ומותחמים בקוו סגול  
פרט לחלקות אשר קיימים בהן בנינים הממשיכים לשמש בינתיים לתעשייה) תיערכנה  
ותוגשנה לוועדות התכנון והבניה תוך שנה אחת מתחילתה של התכניה .

5. תאריך משוער לביצועה של התכניה: התאריך המשוער לביצועה של התכניה - למעט בדברים  
אשר לגביהם באמר בתכניה אחרת - יהא 1.1.86, הכל בכפוף לקצב הפיתוח המותנה (בין  
היתר) בהתקנת מערכות החשתית ושרותי הציבור, בגמר השימוש החורג לתעשייה, ובהתקדמות  
ההערכות לפראת תכניות השיקום הדרוש בשכונת מחניים .

מאמר המאמר לתכניה חכנון  
10.6.76