



שחב חכנון מקומי ירושלים

חכנית מס' 2783 א'

שינוי מס' 7/83 לחכנית מתאר עם/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

ושינוי חכנית המתאר המקומית לירושלים

תוכן העניינים

עמ'	סעיף	עמ'	סעיף
12	21. סלעים ומערות לשימור	2	1. שם החכנית
12	22. חזיתות וכיפות לשימור	2	2. מסמכי החכנית
13	23. חצרות לשימור	2	3. גבולות החכנית
13	24. עצים לשימור	2	4. שטח החכנית
13	25. נקודת הצפייה	3	5. מקום החכנית
13	26. שטח שהחכנית אינה חלה עליו	4	6. מסדות החכנית
13	27. בנין להריסה	4	7. כפיפות החכנית
13	28. דרכים	4	8. הוראות החכנית
14	29. הפקעה	4	9. אזור מגורים לשימור ושיקום
14	30. היתר בניה	5	10. אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד
14	31. כלים כיכניים	6	11. אזור מגורים לתכנון מפורט
14	32. שילוט	7	12. אזור מגורים 6 מיוחד
15	33. תחנת טרנספורמציה	8	13. שטח לבניני ציבור
15	34. אנפנות סלויזיה ורדיו	10	14. אזור מסחרי
15	35. קולפי שמש על הגג	11	15. חזית מסחרית
15	36. הערה	11	16. שטח פתוח ציבורי
15	37. היטל השבחה	11	17. שטח למוסד מיוחד
15	38. השתייה	12	18. שטח עתיקות
		12	19. שמורת שבע
16	ההיסות ואישורים	12	20. בית קברות

כתב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2783 א'

שינוי מס' 7/83 לתכנית מתאר עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

ושינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים

תכנית זו תיקרא תכנית 2783 א', שינוי מס' 7/83 לתכנית עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה), ושינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של חשבים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החשבים),

ושלושה נספחי בינוי ופיהוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית אבכיאוולוגיה ותיירות הערוך

בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 1)

(ב) גליון אחד של תכנית תכנון כבישים וחלוקה קיימת הערוך

בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 2)

(ג) 16 דפי הוראות אדריכליות ונופיות (להלן: נספח מס' 3)

כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בחשבים הוא גבול התכנית

3. גבולות התכנית:

כ-370 דונם

4. שטח התכנית:

ירושלים, המורדות המערביים של הר המשחית עד נחל קדרון.

גוש שומא 29984

חלקות 84,55,54,53,51,50,49,48,47,46,45,44,43,42,41,40,39,38,37
חלקים מחלקות 86,5

ושטח בלתי מוסדר הנמצא מדרום מערב לגוש 29987 וגובל בו, ונמצא ממערב

לגוש 29988 וגובל בו, והוא השטח שבין קואורדינטות אורך

172400 - 172850 ובין קואורדינטות רוחב 130125 - 130450, הכל על

פי הקו הכחול.

גוש שומא 29986

בסלמחון, למעט חלקות 161,160,159,158,157,156,155,154,153,152
176,175,174,173,172,171,170,169,168,167,166,165,164,163,162
194,193,192,191,190,189,188,187,186,185,182,180,179,178,177
211,210,209,208,207,204,203,202,201,200,199,198,197,196,195
218,217,216,215,214,213,212

ולמעט חלקים מחלקות 221,220,219,206,205,184,183,151,150

גוש שומא 29987

חלקות 105,103,102,101,100,97,96,95,94,93,91,90,89,88,87,86
135,134,133,129,128,127,124,108,107,106

וחלקים מחלקות 123,122,115,110,109,85,78,77,75,71,70,66

137,126,125,124

גוש שומא 29988

שטח בלתי מוסדר הנמצא מדרום לגוש 29987 וגובל בו, ונמצא ממזרח

לגוש 29984 וגובל בו, והוא השטח בין קואורדינטות אורך

172625 - 173000 ובין קואורדינטות רוחב 130050 - 130325, הכל

על פי הקו הכחול.

גוש שומא 29990

בסלמחון, למעט חלקות 227,220,219,215,214,213,211,210,209,207
244,243,242,241,240,239,238,234,233,232,231,229,228

ולמעט חלקים מחלקות 224,223,222,221,218,217,216,212,208,206

237,236,235,230,226,225

גוש שומא 29992

חלק מחלקת 12.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי ייעוד מאזור מגורים לבניה דלילה ומדורגת, לאזורים כדלקמן:
 - 1) אזור מגורים לשימור ושיקום
 - 2) אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד
 - 3) אזור מגורים לתכנון מפורט
 - 4) אזור מגורים 6 מיוחד
- (ב) שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לשטח ציבורי פתוח
- (ג) שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מסחרי ולאזור מגורים לשימור ושיקום, אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד, ואזור מגורים 6 מיוחד.
- (ד) שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשמורת טבע
- (ה) קביעת שטח לבניני ציבור והוראות בניה בשטחים הנ"ל.
 - ו) קביעת אזור מסחרי וחזיתות מסחריות
 - ז) קביעת שטח ציבורי פתוח
 - ח) קביעת שטח לבית-עברות
- (ט) התוויית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, התוויית מעברים ציבוריים להולכי-רגל והתוויית דרכים בשטח שמורה טבע.
 - י) קביעת מצפים
 - יא) קביעת מבנים, סלעים ומערות קבורה לשימור
 - יב) שמירה על אופי הבינוי העירוני והנוף הטבעי בגבולות התכנית בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 3.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו תחולצו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 9/עמ' (לעיר העתיקה וסביבתה) על כל השינויים שאושרו בה מעת לעת, אולם בכל ענין שהוראה בתכנית זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראה של תכנית מתאר מס' 9/עמ', תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2873/א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בהשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך ההשריט באם אינם מצויינים במקרא השריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, יחולו בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים

לשימור ושיקום:

השטח המסומן בהשריט בצבע חול בהיר על רקע מקווקו אלכסון משמאל למעלה לימין, הוא אזור שימור ושיקום, עליו חלות ההוראות המפורטות בנספח מס' 3 וכן ההוראות הבאות:

(א) לא תותר כל בניה חדשה למעט מקרה בו אושרה הריסת מבנה ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, במקרה זה יחולו הוראות סעיף מס' 10 להלן.

- (ב) שיפוץ מבנים - במקום מבנים רעועים מבלוקים, בטון, פח וכו', ניתן לבנות מבנה בתנאי שיטלא את הוראות החכניה.
- (ג) תוספת בניה - לא תותר כל תוספת בניה למעט מקרה בו נמצא ע"י הועדה המקומית כי התוספת דרושה להבטחת רמת דיור נאותה - כגון שרתים סניטריים, לרווחת דיור בהתאם להוראות הבאות:
- (1) שטח מירבי לתוספת בניה ליהידת דיור - 30 מ"ר ברוטו
 - (2) שטח מזערי לתוספת בניה ליהידת דיור - 8 מ"ר ברוטו
 - (3) בכל מקרה שה"כ שטח היהידת ברוטו כולל התוספת לא יעלה על 120 מ"ר (חישוב שטח המבנה הקיים ייחשב כאילו היה עובי הקירות 40 ס"מ).
 - (4) תוספת קומה בשטח מירבי של 30 מ"ר תותר מעל מבנה בן קומה אחת בלבד.

(5) הכל בהתאם לנספח מס' 3 סעיף 3.4.

- (ד) מבנים הכוללים מערות - לא תותר כל בניה בשטח המערות, ואולם תותר בניה מחוץ למערות בכפוף לתנאים הבאים:
- (1) ניקוי המערות להנחת דעתו של מהנדס העיר
 - (2) הבניה לא תהאם את הגישה למערה
 - (3) השטח הפנוי של המערה יהיה פתוח לרשות הרבים
 - (4) בבקשה להיתר הבניה מפת הפדידה בק.ס. 1:250 הכלול גם את מפת המערות.
 - (5) על הבניה חלות ההוראות של אזור מגורים לשימור ושיקום.
- (ה) כלים מיכניים - על פי סעיף 31.

השטח המסומן בהכניה בצבע הול בהיר על רקע מקווקו אלכסון מימין למעלה לשמאל, הוא אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד, עליו חלות הוראות נספח מס' 3 להוראות הבאות:

(א) שטח מגרש לבניה לא יפחת מ-100 מ"ר.

(ב) שטח בניה ותכנית קרקע -

(1) שה"כ שטח מירבי לבניה - 240 מ"ר

(2) שטח מירבי לקומה - 160 מ"ר

(3) שטח מזערי לקומה - 60 מ"ר

(4) אחוז תכנית קרקע מירבי - 60%

(ג) קוי בנין

- (1) בגבולות דרכים ומעברים ציבוריים יותר קו בנין אפס
- (2) קוי בנין בגבול חלקות ומגרשים לבניה - קו הבנין יהיה 2.5 מ', יותר גם קו בנין אפס בהתאם להוראות בדבר בניה בקיר משותף.
- (3) מרווח למבנה קיים - מבנה חדש ייצמד למבנה קיים רק אם אין בו פתחים. מרווח מינימאלי למבנה קיים עם פתחים יהיה 4.0 מ'.
- (4) אורך חזית רצופה והוראות נוספות על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.2.

10. אזור מגורים לשימור

ושיקום מיוחד:

(ד) מספר קומות וגובה מבנה

- 1) מספר הקומות המותר הוא שתי קומות מעל קומת מסד.
- 2) גובה המבנה על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3.
- 3) קומת מסד - תותר קומת מסד אסופה, או קומת מסד לשרות, או קומת מסד למסחר בלבד, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.6.
- (ה) תוספת בניה ותוספת קומות - על פי הוראות סעיף זה והוראות נספח מס' 3 סעיף 3.4 (שטח מבנה קיים ייחשב כאילו היה עובי הקירות 40 ס"מ).

(ו) היתר בניה - הבקשה להיתר בניה תכלול מדידה מפורטת של המבנים הצמודים והתאמת המבנה החדש להכנייה, חזיתות ותחכים של המבנים הקיימים וכן חדרש הסכמת השכנים.

- (ז) שיפוץ מבנים - כאמור בסעיף 9 ג' לעיל.
- (ח) הוראה מגבילה - מכל האמור לעיל, טובעת ההוראה המגבילה יותר.
- (ט) כלים מיכניים - על פי סעיף 31.

11. אזור מגורים

להכנון מפורט:

השטח המסומן בתשרים בצבע חול בהיר מקוקו על רקע משובץ בקוי שתי וערב ותחום בעו אדום מלוטע, הוא אזור להכנון מפורט ועליו חלות הוראות נספח מס' 3 וההוראות הבאות:

(א) תנאים למתן היתרי בניה

- 1) לא תותר בניה בשטחים אלה, אלא לאהר איסור תכנית מפורטת כחוק (ב.ק.מ. שלא יפחת מ-1:500), הכוללת נספחי בינוי ופיהוח.
- 2) נקבע בזאת כי גבולות מגרשי הבניה הינם פועל יוצא של מערכת הדרכים, המעברים הציבוריים והשטחים לבנייני ציבור, ותנאי למתן היתר בניה הוא תכנית מנידה של שטח המגרש דלעיל בשלמותו.
- 3) התכניות המפורטות שעל פי סעיף 1 לעיל לא תכלולנה הוראות חלוקה חדשה על פי פרק ג' לחוק ועל כן בניה בשלבים בחלק ממגרשי הבניה שעל פי סעיף 2 לעיל תותר רק בתנאי שהעמדת המבנה וקוי הבניין יהיו חואמים במדויק וללא סטיה את הוראות נספחי הבינוי של התכניות המפורטות.

(ב) שטחי בניה למבנה

- 1) סה"כ שטח מירבי לבניה הוא 240 מ"ר ברוטו
- 2) סה"כ שטח מירבי לקומה תחונה - 160 מ"ר
- 3) סה"כ שטח מירבי לקומה עליונה - 100 מ"ר
- 4) סה"כ שטח מזערי לקומה - 60 מ"ר.

(ג) קוי בנין

- 1) קוי הבנין הם קו בנין אפס בגבולות המגרש, הכל על פי קוי הבנין המסומנים בתכנית המפורטת, ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.2.

(2) אורך מירבי לחזית רצופה הוא 11.0 מ'.

(3) אורך מזערי לחזית רצופה הוא 3.0 מ'.

(ד) מספר קומות, מפלס ± 0.00 וגובה מבנה

(1) בהתאם לחכניות המפורטות בהן יצויין תחום הבניה בשתי קומות ותחום בניה בקומה אחת כאשר הבניה בשתי קומות היא לאורך הדרכים והמעברים הציבוריים (אלא אם צויין אחרת בהכנית).

(2) מפלס ± 0.00 הוא המפלס התחתון ממנו נמדד מספר הקומות, וייקבע בתכניות המפורטות לגבי כל מגרש לבניה, בין 2.5 מ' ל-3.5 מ' מעל או מתחת למפלס המעבר הציבורי, כאשר החתך הקובע הוא החתך הניצב לטופוגרפיה במרכז המבנה.

(3) גובה המבנה - יהיה על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3.

(4) קומת מסד - תותר קומת מסד אטומה, או קומת מסד לשרות, או קומת מסד למסחר, או קומת מסד למגורים בלבד, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.6, ועל פי התכניות המפורטות.

(ה) בניה בשלבים

בבניה בשלבים או בניה חלקית תהיה תהילת הבניה לאורך הדרכים והמעברים הציבוריים.

(ו) תוספות בניה

על פי הוראות סעיף זה והוראות נספח מס' 3 סעיף 3.4.

(ז) הוראה מגבילה

מכל האמור לעיל קובעת ההוראה המגבילה יותר.

(ח) מבנים קיימים

על מבנים קיימים באזור לחכנון שפורט חלית הוראות סעיף 10 לעיל.

(ט) כלים מיכניים - על פי סעיף 31.

12. אזור מגורים 6

מיוחד:

השטח המסומן בהשריט בצבע חול בהיר על רקע מקווקו קוים אופקיים הוא אזור מגורים 6 מיוחד עליו חלות הוראות נספח מס' 3 וההוראות הבאות:

(א) שטח מגרש לבניה - שטח מירבי למגרש 500 מ"ר. מעל 500 מ"ר

יש לבצע חלוקה לפי חשריט חלוקה.

(ב) שטחי בניה - שטח בניה לא יקטן מ-80 מ"ר ולא יעלה על 160 מ"ר

ברוטו.

(ג) קווי בנין

(1) בגבול שטח ציבורי פתוח, דרך או מעבר, מותר קו בנין אפס.

(2) בגבול מגרשים לבניה קו בנין יהיה 3.0 מ'.

(3) מרווח מינימאלי בין מבנים יהיה 6.0 מ'.

(4) אורך חזית רצופה והוראות נוספות - על פי הוראות נספח מס' 3

סעיף 3.2.

(ד) מספר קומות וגובה המבנה

- 1) תותר קומה אחת בלבד מעל קומת מסד.
- 2) גובה המבנה - על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3.
- 3) קומת מסד - תותר קומת מסד אסומה או קומת מסד לשרות או קומת מסד למסחר בלבד על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.6.
- ה) תוספות בניה - על פי הוראות פרק זה והוראות נספח מס' 3 סעיף 3.4. (שטח מבנה קיים ייחשב כאילו היה עובי הקירות 40 ס"מ). לא תותר הוספת קומה לבנין קיים.
- ו) הוראה מבבילה - מכל האמור לעיל קובעת ההוראה המגבילה יותר.
- ז) כלים מיכניים - על פי סעיף 31.

13. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, מותחם בקו חום כהה, הוא שטח לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המהאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכך הוראות נספח מס' 3 וההוראות הבאות:

(א) מגרש המסומן בתשריט במספר 1:

- 1) שטח בניה מותר הוא 600 מ"ר.
- 2) קוי בנין יהיו אפס לאורך המעברים הציבוריים.
- 3) מספר קומות - ניתן לבנות שומה אחת מעל קומת מסד, ובלבד שמעקה הגג לא יעלה על קו גובה 723.00 +.

(ב) מגרש המסומן בתשריט במספר 2:

- 1) שטח בניה מותר הוא 700 מ"ר.
- 2) קו בנין - המבנה ייבנה בקו בנין אפס לאורך הדרך בצד המערבי של המגרש.

- 3) מספר קומות - ניתן לבנות שתי קומות על קומת מסד. גובה המבנה לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס הדרך.

(ג) מגרש המסומן בתשריט במספר 3:

- 1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.ט. שלא יפחת מ-1:500.
- 2) שטח בניה מותר הוא 1200 מ"ר.

- 3) קוי בנין - קוי הבנין הם לו בנין אפס בגבולות המגרש.
- 4) מספר קומות - ניתן לבנות עד שתי קומות מעל קומת מסד. גובה המבנה - על פי הוראות התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3.

(ד) מגרש המסומן בתשריט במספר 4:

- 1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.ט. שלא יפחת מ-1:500.
- 2) שטח בניה מותר הוא 800 מ"ר.

3) קווי בנין - קווי הבנין יהיו קו בנין אפס בגבול המזרחי, הדרומי והמערבי, הכל על פי התכנית המפורטת.

4) מספר קומות - ניתן לבנות שתי קומות על קומת מסד לאורך הכביש בצד המזרחי של המגרש, וקומה אחת בלבד מעל קומת מסד לאורך הגבול המערבי של המגרש - הכל על פי התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3.

(ה) מגרש הספורט בהצריח במספר 5:

1) המגרש מיועד לבית-ספר.

2) קווי הבנין - קו הבנין יהיה קו בנין אפס לאורך המעבר הציבורי בצפון ובמערב המגרש.

3) הסתה על רקע מקווקו באו"ם. איכסוניים הוא שטח ספורט ומתחם לבית-הספר.

4) גובה המבנה - ניתן לבנות עד שתי קומות, גובה המבנה לא יעלה על 6.5 מ'; הגובה ייסדד בצד המזרחי מפני הצינור המוציאים עד לסוף המעקה, כולל קופינג.

5) פיתוח - מפלס הפיתוח הסופי לא יעלה על 1.5 מ' מפני הצינור המוציאים מבינה, שרפות וסלעים קיימים יחולבו בפיתוח המבנה.

(ו) מגרשים המסוכנים בהצריח במספרים 6 ו-7:

לא תותר בניה מעבר לתכניות המאושרות.

(ז) הוראות כלליות

1) הצרי בנין - הבניה תהיה בניה מסורתית באבן כמפורט בנספח מס' 3 סעיף 3.5.

2) חזיתות - אורך מירבני לחזית רחופה של קומת אחת - 40.0 מ'.

אורך מירבני לחזית רחופה של שתי קומות - 25.0 מ' (אלא אם כצוין אחרת בתכנית). עומק מזערי לנסיגות בחזיתות - 4.0 מ'.

3) קומת מסד - כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.6.

4) מרחסות גג וגגות - גובה מעקה בנוי יהיה 1.0 מ' מעל מפלס

הבסון על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.10.

5) חתכים - רוחב מירבני לפחיתים יהיה 1.5 מ'. גובה הפחיתים יהיה הנה

פי 1.5 ± 2 מרוחבם, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.10.

6) כלים איכסוניים - על פי סעיף 3.11.

התקן המיועד להגנה מפני אש אוויר ופגזות וכלים נשקיים אחרים על מנת להגן על המבנה והתושבים והציוד הנמצא בו. המבנה יבנה בצורתו ובגובהו כפי שיקבע בהתאם לתוכנית המפורטת להוראות.

הוראות

1. המבנה יבנה בצורתו ובגובהו כפי שיקבע בהתאם לתוכנית המפורטת להוראות, כנחת, גובה-מקור, גובה-תאול"ב, בית צפתה, עיטאווית.
2. כסדרים וחנויות המסורים להחירות.
3. מגורים - בקומה ראשונה בלבד.

ב' הכניות מפורטות הכללות כינוני

היתרי בניה יונאו רק על פי הכניות המפורטות מאושרות ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית בהתאם להוראות הבאות:

- 1) שטח בניה מירבי - קומה קרקע - 1000 מ"ר, קומה ראשונה - 1000 מ"ר, מה"כ 2000 מ"ר. קומה מרתף תחתית רק לפעלטיס, מהבניס ותדרי כבונות. שטח קומה מרתף אינו כלול במה"כ שטחי הבניה ולא יותר שימושה לסחרות אחרות.
- 2) מספר הקומות המותר הוא שתי קומות כאשר קומה הקרקע כיועדה לפסחר, קומה ראשונה כיועדה למגורים. גובה מירבי לקומה מסחר 4.0 מ' ברוסו, גובה קומה מגורים - כמפורט בטפח מס' 3 סעיף 3.3. גובה מירבי לקומה מרתף - 2.20 מ' נסו.
- 3) התכנית הכלול כיכר בשטח של כ-1 דונם הצופה לנוף לכיוון מערב ומזרחה מבניס מצפון, מזרח ודרום.
- 4) אורך מירבי להיות רצופה - 10.0 מ'.
- 5) הכבנה יכלול ארבעה יל קשתות לאורך ההנויות, מנורה ע"י קומה המגורים.
- 6) התכנית הכלול מבנה תצפית לנוף.
- 7) תחסיס: בקומה המסחר יהיו תחסיס מלושהיס בלבד, מנחה מירבי של 1.30 מ'. לא יותרו קשתות שטוחות. בקומה המגורים יהיו תחסיס על פי הוראות נספה מס' 3 סעיף 3.12.
- 8) לא יבוצע שילוס על הקירות ההיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, תל"ב, תש"ס - 1980.

15. חזית מסחרית:

חזית של בנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית, וחלוח עליה
ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי חזית מסחרית וכן הוראות
נספח מס' 3 וההוראות הבאות:

(א) חזית מסחרית המסומנת בתשריט בסימון 1.11 -

(1) קומת קרקע של מבנה הפונה לשטח פתוח ציבורי מיועדת למסחר
על פי הוראות חכנית המתאר לגבי שימושים באזור עין-כרם, מנחת,
מי-נפתוח, גבעת-שאל ב', בית-צפפה, עיסאווייה.
(2) היחר לתוספת בניה או שיפוץ מבנים אלו מותנה בהקצאת שטח למסחר
כאמור בפסקה 1.

(ב) חזית מסחרית המסומנת בתשריט באות 1.2 -

ניתן לנצל את קומת המסד של בניני המגורים לאורך הדרך למסחר על פי
הוראות חכנית המתאר לגבי שימושים באזור עין-כרם, מנחת, מי-נפתוח,
גבעת-שאל ב', בית-צפפה, עיסאווייה.

(ג) חזית מסחרית המסומנת בתשריט בסימון 1.3 -

ניתן לנצל את קומת המסד הפונה לדרך לחנויות על פי הוראות חכנית
המתאר לגבי שימושים באזור מגורים 1,2,5,6.

(ד) עיצוב חזיתות מסחריות -

כל הפתחים בחזיתות המסחריות יהיו כפופים ברוחב מירבי של 1.80 מ'.
לא יותר קשתות מסוגות, שילוט ופרסומת יהיו בחלק המקושט בלבד.
חל איסור על גזונים מכל סוג.

(ה) שילוט -

לא יבוצע שילוט על הקירות ההיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות
הזק עזר לירוסלים, שילוט, התש"ם - 1980.

16. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלוח על שטח
זה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן
הוראות נספח מס' 3 וההוראות הבאות:

(א) השטח המסומן בתשריט במספר 9 - יכלול פתוח כיכר מרוצפת,
גינה ציבורית וחניה משולבת בגינות.

(ב) השטח המסומן בתשריט במספרים 10,11,12, מיועד לגינות ציבוריות.

(ג) הוראות לגבי שולי הדרכים - כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.18.

17. שטח למסד מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מוחסם בקו חום כהה, הוא שטח למסד
מיוחד. לא תותר כל תוספת בניה בשטח זה. יותר שיקום המערות ועבודות
גינות ופיתוח.

סמני המערות ישמשו את הציבור באופן שתרשם בהם זיקת הנאה לטובת
הציבור ע"י יושב ראש הוועדה המקומית.

18. שטח עתיקות:

כל שטח החכנית היגו שטח עתיקות.
חנאי מוקדם להוצאה היחרי בניה הוא היאום עם אגף העתיקות.

19. שמורה סבע:

השטח הצבוע בחשרים בצבע ירוק עם קווים שחורים שתי וערב הוא שטח שמורה סבע וחלות עליו ההוראות שנקבעו בחכנית המחאר לגבי שטחים של שמורה סבע וכן הוראות נספח מס' 3, וההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים הם - עיבוד פירות לחקלאות, בוסתנים, עצי זית, כרמים, גינות.

(ב) באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית נידון להתוות בשטח זה דרכים ושבילים.

(ג) לא תותר כל בניה מלבד קירות תומכים לטרסות וגדרות בהתאם להוראות נספח מס' 3 (סעיף 3.14).

(ד) בניני המגורים הנמצאים בשטח זה יוגדרו כ"שימוש חריג", ויחולו עליהם ההוראות שנקבעו בחכנית המחאר מס' 9/עמ' (לעיר העתיקה וסביבתה). לא תותר כל חוספת בניה למעט מקרה בו נמצא ע"י הועדה המקומית כי החוספת דרושה להבטחת רמת דיור נאותה כגון שרותים סניטריים ורווחת דיור ובהנאי שהשטח הכולל של חוספות הבניה לא יעלה על 20 מ"ר, ושטח המבנה כולל החוספות לא יעלה על 80 מ"ר (שטח המבנה הקיים ייחשב כאילו היה עובי הקירות 40 ס"מ).

20. בית קברות:

שטח המסומן בחשרים בצבע צהוב ומקוקו שתי וערב ירוק הוא שטח בית-קברות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית המחאר לגבי בתי-קברות.

(א) נקבע בזאת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 5.8.86, כי הקבורה בחלקות 17 - 12 בגוש 29990 אסורה.

(ב) לבנין הקיים בתחום בית הקברות בחלקה 7 בגוש 29990 אסור להחיר חוספת בניה.

(ג) מעבר להולכי רגל בתחום בית קברות - השטח המסומן בחשרים בנקודות

שחורות בתחום שטח בית הקברות ישמש כמעבר ציבורי להולכי רגל וחרשם על כך זיקת הנאה בספרי המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית להבטחת זכות מעבר כנ"ל להולכי רגל.

(ד) בשטח בית הקברות משני צדי המעבר להולכי רגל בתחום בית הקברות

אסורה קבורה במרחק שיפחת מ 3 מ' מהמעבר להולכי רגל הנ"ל.

21. סלעים ומערות - לשימור:

השטחים הצבועים בחשרים בצבע ורוד הם סלעים ומערות לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

(א) הסלעים לשימור ישולבו בפיתוח הסביבתי של מערכת הולכי-הרגל, באזורים לבניה - ישולבו בבניה על פי הוראות נספח מס' 3.

(ב) שטחי המערות ישמשו את הציבור כאופן שחרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור ע"י יושב ראש הועדה המקומית.

(ג) שיפוע המערות ייעשה על פי חכניות לפיתוח על סמך ייעוץ ארכיאולוגי ונפסי חוך התייחסות למבנים ולסביבה הקרובה.

22. חזיתות וכיפוח - לשימור:

החזיתות והכיפוח המסומנות בחשרים בקו ורוד הן חזיתות וכיפוח לשימור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:

בשום מקרה לא יינתן היתר הריסה למבנים אלו, לא יותר שינוי בחזיתות מלבד שיפוע השומר על הקיים, והסרת מפגעים חזותיים כגון חוספות פח, בלוקים או - בסון.

23. חצרות לשיפור:

השטחים המסומנים בתכנית בקוים אלכסוניים בצבע ורוד הם חצרות לשיפור, והלות עליהן ההוראות הבאות:
לא הותר כל בניה בשטח החצרות. יותרו רק עבודות פיתוח, כגון גדרות וגינזון.

24. עצים לשיפור:

לא הותר עקירת עצים ללא אישור מיוחד ובהיתר. כל עץ אשר ייעקר, לאחר קבלת רדיון, יוחלף בעץ חדד הני-בוגר.
העצים המסומנים בתכנית בצבע אדום, לאדם בבית קברונה, מיועדים לשיפור. אין לעיור אותם, ויש להסנע מפעולות בניה או כריחה שטח העלולים לסכנה.

25. נמודות הצפיה:

הדיגוליה המסומנים במטה פתוח ציבורי באות M הם נמודות הצפיה אשר יעוצבו בפיהות הנדרש באופן שיאפשר לצפות לעבר הנוף הפתוח.

26. שטח שהתכנית אינה

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התכנית הוא שטח שהוראות התכנית זו אינן חלות עליו.

חלה עליו:

27. בנין להריסה:

(א) לא יינתן היתר להריסה בנין או חלק ממנו אלא אם יתקיימו ההנאים כמפורט בהוראות התכנית המתאר מס' 9/עב לגבי הריסה מבנים.
(ב) הבנין הכותחם בקו צהוב בתכנית מיועד להריסה, וייהרס ע"י בעלי בעלי המקרקעין ועל השכונת.

28. דרכים:

הואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתכנית.
(א) השטח הצבוע בתכנית בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
(ב) השטח הצבוע בתכנית בצבע אדום הוא דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת.
(ג) השטח הצבוע בתכנית בצבע אדום וירוק לסרוגין הוא דרך כפרית. דרכים כפריות הן דרכים ללא סוצא הכוללות מפרצי הניר ומסתיימות ברחבה. רוחב מזערי לדרך כפרית 3.00 מ'.
(ד) השטח הצבוע בתכנית בצבע אדום עם קווים אלכסון שחור הוא דרך סדוק. דרכי סדוק הם ברוחב קטן מ-3.00 מ' בגלל אילוצי השטח (טופוגרפיה ומבנים) ומאפשרים בנייה רחב הרזם או רחב שרוח בלבד.
(ה) הדרכים המסומנות בתכנית בקוים אלכסוניים בידו אדום מיועדות לכיטול ויייעודן יהיה כמסומן בתכנית.
(ו) השטחים הצבועים בתכנית ב"צב ירוק על רשע פנים אלכסוניים הם מעברים ציבוריים להולכי-רגל. רוחב המעברים נע בין 1.50-3.00 מ'.
(ז) השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק על רקע מקוקו שהי וערב הוא מסלול לערות לכורה. יתה זה יהיה כרוצף אבן מרובעת ומסומנת.

- (ח) הוראות מפורטות לחתכים, פרטי פיתוח, גדרות חמך - בהתאם לנספח מס' 3, סעיפים 3.13, 3.14.
- (ט) כלים מיכניים - על פי סעיף 31.

29. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965, ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ בהתאם לדרישת העירייה.

30. היתר בניה:

- (א) בקשה להיתר בניה הכלול, בנוסף למפורט בהוק התכנון והבניה :
 - (1) תכנית מדידה וחתך בק"מ 1:250 של המגרש ושל כל המגרשים הגובלים במגרש של נשוא הבקשה.
 - (2) חזיתות וחתכים של המבנים הקיימים במגרש ובמגרשים הצמודים.
 - (3) תכנית המדידה בק"מ 1:250 תיחתם ע"י כל בעלי הזכויות של המגרש ושל המגרשים הגובלים במגרש של נשוא הבקשה בדבר אישור הגבולות בתכנית המדידה.
 - (4) נספח גבות עם ציון חמרי הגמר, גבהים ומתקנים.
 - (5) נספח פיתוח שטח בק"מ 1:100 בו יצויינו הפרטים הבאים :
 - גבהים סופיים של הקרקע, שבילים, ריצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות חומכים, בציון מפלס כרכובי הגדרות, עצים לשימור ועצים חדשים, מיקום מחקני השתיית דלק, גז, מוני מים, ביוב, מחלי כביסה, מיקום ואופן הדירת חשמל, סלפוק, מים, טלוידיה.
- (א) בבקשה להיתר בניה יצויינו סוגי התריסים, הדלתות והחלונות.
- (ב) ב"אזור לתכנון מפורט" כפופות התכניות להכנית בינוי מפורטת בק"מ 1:500 אשר יאושרו בוועדות התכנון.
 - (ג) חנאי למחן היתר בניה בשטח התכנית יהיה פתרון לבעיות ניקוז ובעיה ביוב, עד להתחברות למאסף הביוב.
 - (ד) תקפו של היתר הבניה - בכל היתר בניה ייקבע חנאי שחקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה קומה ראשונה, לא כולל גג, אלא אם כן האשר הביקורת שחיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני.

31. כלים מיכניים:

בכל סוגי העבודה יותאמו הכלים המיכניים לבינוי ולחנאי השטח. לפני ביצוע העבודה יש להגיש מפרט עם פרום שיטות העבודה ולקבל אישור ממהנדס העיר.

32. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, החש"מ - 1980.

33. חנות טרנספורמציה:

לא תותר הקמת חנות טרנספורמציה עליה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה הדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

34. אנטנות סלולריות ורדיו:

בכל כנין או קבוצה בניינים הוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

35. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בהתאם להוראות שבנספח מס' 3.
(ב) הפחרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

36. הערה:

הוראות התכנית הלוה אך ורק בין אותם סימנים או פרטים אשר ניתן להם זיהוי במקרא שבהשריט ע"י ציון הסימן (*). ציונים הכופיעים במקרא שבהשריט ואינם מסומנים ע"י הסימן (*) אינם חלים ואינם מחייבים לתכנית.

37. היסל השבחה:

(א) הועדה המקומית הגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היסל השבחה כמגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערכות להסלוב בהתאם להוראות החוק.

38. חשתי:

כל עבודות החשתי לרבות סו ביוב ו/או ניקוז, ו/או הא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות החשתי) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחשינו עבודות החשתי וכל הכתנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מהאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על חשבונם בלבד כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרעין ובין תת-קרעין לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא יינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האכזר בסעיף זה.

משרד הפנים מהווה ירושלים
 ת"ד 1000 כ"ז והבניה השכ"ה - 1965

אשור תכנית

27.1.84

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בשיבתה מיום 25.8.86
 לאשר תכנית זו שמספרה 2783

מנכ"ל תכנון

חתימות:

יוזם התכנית - עורית ירושלים

המחכנן - יונתן שילוני אדריכל ומכנן ערים
 רח' חזקיהו 30 ירושלים 93644
 סלפון 634792, 663448 ת.ד. 0609493

Handwritten signature

20.9.85

תאריך:

משרד הפנים מהווה ירושלים
 ת"ד 1000 והבניה השכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בשיבתה מיום 21/8/83
 להפקיד תכנית זו שמספרה 2783

מנכ"ל תכנון

תכנית

2783

21.8.83

להפקיד תכנית זו שמספרה 2783

Handwritten signature