

שינוי מס' 11/81 לתכנית מתאר מקומית מס' 9/עמ (לעיר העתיקה וסביבתה)

ושינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 12/עמ

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3085, שינוי מס' 11/81 לתכנית מתאר מס' 9/עמ (לעיר העתיקה וסביבתה) ושינוי מס' 1/81 לתכנית מס' 12/עמ (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 1020 דונם בקרוב. ✓
5. מקום התכנית: ירושלים, המורדות המזרחיים והדרומיים של הר הזיתים, הכוללים את השכונות: א-טור (חלק), א-שייח, ואדי עבדאללה השטח התחום בדרום בכביש ירושלים-יריחו ובמזרח בגבול בשיפוט העירוני. שטח בין קואורדינטות אורך 173100-174500 וקואורדינטות רוחב 130500-132600. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. קביעת הוראות של תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר מס' 9/עמ.
 - ב. שינויים לתכנית מתאר מס' 9/עמ והתאמת יעוד השטחים לשימושים הקיימים בפועל בשטח בהתאם למפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטח מבית קברות שמור לאזור מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח פתוח ציבורי.
 2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מסחרי, שטח לתחנת דלק, שטח פתוח ציבורי, שטח למוסד, שטח לבנייני ציבור ושטח פרטי פתוח.
 3. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח למוסד.
 4. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לאזור נוף פתוח.

- ✓ 120 טו"ס
- ✓ 134 "
- ✓ 135 "
- ✓ 108 "
- ✓ 121 "
- ✓ 150 "

ג. קביעת יעוד של שטח בלתי מתוכנן כשטח נוף פתוח וכאזור מגורים.

ד. שינוי תכנית מס' עמ/12 משטח פתוח ציבורי לאזור למגורים.

ה. התויית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות או מאושרות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) (להלן: תכנית מס' עמ/9) הוראות שבתכנית מס' עמ/12 וההוראות שבתכנית מס' 3085 זו.

8. אזור מגורים 5

מיוחד:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית המתאר ותכנית מתאר עמ/9 ביחס לזכויות הבניה, גודל מגרש, גובה הבניה וקוי הבניין.

ב. בבניינים קיימים, בהם לא מוצו זכויות הבניה, יהיו קוי הבניה החדשים בהתאם להוראות תכנית המתאר, אולם מקום, שבו קיים בניין החורג מקוי הבנין המותרים עפ"י תכנית המתאר, יהיו קוי הבנין של הקומה הראשונה בהתאם לקונטור הבנין הקיים. קוי הבנין לתוספת קומה יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר אלא אם תשוכנע הועדה המקומית לאחר פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בניית הקומה השניה בהתאם לקוי הבנין של הקומה הראשונה.

ג. במקום בו מסומנים בתשריט קוי בנין יהיו קוי הבנין כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר. שטח המגרש יחשב שטח ברוטו של המגרש לפני הפקעת הדרך.

ה. חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. המסד יבנה באותו חומר.

ו. לא תותר קומת עמודים. בבניה במדרון המסד יהיה סגור ומצופה באבן.

ז. היתר בניה למגרש שגודלו עולה על 3 דונם, ינתן באשור הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית לאחר הגשת תכנית הכוללת הפרשות לצרכי ציבור.

ח. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הינו שטח עם זכות מעבר לציבור ותרשם לכן הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכות במקרקעין.

ט. ראה סעיף 13 להלן.

9. בנייני מגורים

חריגים:

בנייני מגורים הקיימים, בעת הפקדת התכנית, בשטח שיעודו אינו למגורים - הינם בנייני מגורים חריגים. בניינים אלה ימשיכו להתקיים כחריגים ובעלי הזכויות במקרקעין יוכלו לקבל היתר בניה לשינויים ולתוספות לצורך שיפורים סניטריים בלבד, באם ימצא כי הם דרושים להבטחת רמת דיוור נאותה, הכל בכפוף לאשור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

10. שטח לבנייני

ציבור:

- א. השטח הצבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מתאר מס' 9/עמ' לגבי שטחים לבנייני ציבור.
- ב. לא תותר בניה במגרש המיועד לבנין ציבורי אלא עפ"י תכנית בינוי באשור הועדה הקומית ובהסכמת הועדה המחוזית בתנאים הבאים:
 - (1) התחשבות במיקום הרגיש והמיוחד מבחינה נופית וחזותית.
 - (2) הבינוי יבנה במסות קטנות ומדורגות ולא יעלה על שתי קומות.
 - (3) יצורפו חזיתות ופנורמות המתארות השתלבות הבנין בנוף.

ג. תותר בניה הב תכליתית ושלוש מספר פונקציות בבנין אחד

11. אזור מסחרי

מיוחד:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ועליו קוים אלכסוניים בטוש אדום הוא אזור מסחרי מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:
 - א. על השטח יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מתאר מס' 9/עמ' לגבי אזור מסחרי למעט מספר הקומות.
 - ב. מספר הקומות המירבי באזור מסחרי מיוחד זה לא יעלה על שתי קומות.
- ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט - תש"מ - 1980.
- ד. ראה סעיף 13 להלן.

12. שטח לתחנת דלק:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם בקו סגול הוא שטח לתחנת דלק מטיפוס 5 עפ"י תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק (ת/מ/א 18).
- ב. בנוסף לשימושים הקיימים יותרו בשטח לתחנת דלק השימושים המותרים באזור מסחרי.

- ג. לא תותר כל בניה חדשה, למעט לשיפורים סניטריים, בשטח לתחנת דלק אלא לאחר אשור תכנית מפורטת כחוק הכוללת נספח בינוי ושתקבע את פריסת הבניה, צורתה והיקפה ובתנאי שמספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות.
- ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים לשילוט - תש"מ - 1980.
- ה. ראה סעיף 13 להלן.

13. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר.)

14. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ראה סעיף 9 לעיל.

15. שטח נוף פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח. השימושים המותרים בשטח הינם חורשות, גנים ציבוריים, חקלאות ומרעה (בשטח זה לא תותר כל בניה לרבות מבנים או מתקנים המשמשים לחקלאות וכו'). ראה סעיף 9 לעיל.

16. שטח למוסד: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.

ב. לא תותר כל בניה חדשה בשטח, למעט שיפורים סניטריים בשטח למוסד, אלא לאחר אשור תכנית מפורטת כחוק הכוללת תכנית בינוי בהתחשב בהוראות הבאות:

(1) התחשבות במיקום הרגיש והמיוחד מבחינה נופית וחזותית.

(2) הבינוי יבנה במסות קטנות ומדורגות ולא יעלה על שתי קומות.

(3) יצורפו לתכנית נספחי חזיתות ופנורמות המתארות השתלבות הבנין בנוף.

ג. לא תותר עקירת עצים בוגרים בשטח המוסד.

ד. במגרש המסומן בתשריט בספרה 1 תבנה מרפאה או תחנה לאם ולילד.

ה. ראה סעיף 13 לעיל.

17. שטח פתוח של

מוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מפוספט בפסים שחורים וכתומים אלכסוניים הוא שטח פתוח של מוסד, אסורה בו כל בניה והשימושים המותרים בשטח זה הינם אלה המותרים בשטח נוף פתוח. (ראה סעיף 15 לעיל).

18. בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים ירוקים שתי וערב הוא שטח בית קברות. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ/12, בתכנית המתאר ובתכנית מתאר מס' עמ/9 לגבי בתי קברות.

19. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תש"כה - 1965.

20. דרכים:

תווי 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. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
ד. השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

21. היטל השבחה:

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

כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

לא ינתן היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

יוזם התכנית: עיריית ירושלים

עורך התכנית: מחלקת תכנון העיר
האגף למדיניות התכנון

תאריך: יולי 1992

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

זישור תכנית מס. 3085

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.7.92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
ע"ר הועדה המחוזית _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 3085
החליטה בישיבתה מיום 17.7.88
להמליץ על אשרור התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס/עיר _____
יוזם ראש _____

(Handwritten signatures and initials)