

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2302 ב'
שכונת מגורים בצור בהר מערב

הוראות התכנית

היוזם: עיריית ירושלים - המחלקה לתכנון העיר
המתכנן: שלמה חייט, אדריכל ומתכנן ערים
סיון תשנ"ט _ מאי 1999

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2302 ב'
שכונת מגורים בצור בהר מערב
שינוי מס' 1 /97 - לתכנית מס' 3968
שינוי מס' 1 /97 - לתכנית מס' 2634 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2302 ב', שינוי מס' 1 /97 - לתכנית מס' 3968 ושינוי מס' 1 /97 - לתכנית מס' 2634 א'.
(להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט, הערוך בקני"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:
כ- 100 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת צור באחר, שטח בין קואורדינטות אורך 127-750 / 127-250 ובין קואורדינטות רוחב 172-000 / 171-375.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח משטח לעיצוב נוף הדרך לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניני ציבור, לשטח פתוח ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.

2. שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניני ציבור, לשטח פתוח ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי רגל.

3. שינוי יעוד שטח משטח לשדות ראייה לכבישים ולשטח לבניני ציבור.

(ב) קביעת מערך יעודי הקרקע לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניני ציבור, למעברים ציבוריים להולכי רגל, לשטח נוף פתוח, לשטח פתוח ציבורי ולדרכים.

(ג) קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה, לרבות שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים, מספר קומות מירבי וכדומה.

(ד) קביעת השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור.

(ה) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ו) קביעת שטח לאזור מסחרי.

(ז) התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות / מאושרות, הרחבת דרכים קיימות/ מאושרות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 3968, ומס' 2634 א', וההוראות שבתכנית מס' 2302 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר בשטח אזור המגורים המיוחד שבתחום התכנית הקמת בניני מגורים חדשים.

(ב) מספר יחידות דיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 410 יחידות דיור. בהתאם לתכנית בינוי לביצוע לפי סעיף (ח)-1 שלהלן.

אזור מגורים מיוחד

(המשך)

טבלת התפלגות יחידות הדיור בין המבננין השונים

המבנן	שטח המבנן (בדונם)	כמות יחידות
מבנן 1	4.5	32
מבנן 2	7.5	48
מבנן 3	5.3	32
מבנן 4	3.6	48
מבנן 5	4.8	64
מבנן 6	2.8	48
מבנן 7	6.5	80
מבנן 8	7.5	56
סה"כ	42.5	408

ההתפלגות הנ"ל הינה מנחה בלבד ולא מחייבת. יתכנן שינוי בכמות יחיד בכל מתחם ובתנאי שסה"כ יחיד לא יעלה על 410 יחיד.

(ג) מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות מעל קומת מרתף שתשמש לשטחי שירות.

(ד) קוי הבנין המירביים להקמת בניני המגורים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ה) המרחק בין בניני המגורים שיוקמו לא יקטן מ-4 מטרים.

(ו) שטחי הבניה המרביים להקמת כל בניני המגורים בשטח

התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלס 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
70,000	2,500	72,500	
0.00	---	4,000	4,000
	70,000	6,500	76,500

הערות לטבלה:

1- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת

הבנינים שיוקמו באזור מגורים מיוחד שבתחום התכנית.

2- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים

בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

אזור מדורים מיוחד (ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. א - תנאי ראשון למתן היתר בניה בשטח הוא אישור תכנית (המשך)

בינוי לביצוע ע"י הועדה המקומית שתכלול בין היתר את

הנושאים הבאים :

- העמדת הבנינים.

- פיתוח השטחים מסביבם.

תכנית הבינוי כאמור תכלול תכניות , חזיתות, חתכים,

בקני"מ שלא יפחת מ-1:500

ב - תנאי מוקדם למתן אישור רשות העתיקות בשטח זה

הוא אישור תכנית בינוי לביצוע.

אישור אגף העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת

סקר פיתוח ארכיאולוגי בשטח התכנית לקביעת טיב

וגבולות העתיקות במקום לפני מתן האישור.

2. תנאי ראשון למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון

מפורט של מערך הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית

ושל מערך החניות לאישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.

ביצוע הדרכים והחניות יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה

להקמת הבנינים.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל

שהיא לבנין מגורים כל שהוא בשטח התכנית אלא לאחר

ביצוע בפועל ובשלמות של כביש גישה אליו להנחת דעת

מחלקת הדרכים והמחלקה לשיפור פני העיר.

3. תנאי ראשון למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון

מפורט של פיתוח כל שטח התכנית לאישור המחלקה

לשיפור פני העיר.

התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט מפלסי בינוי

ופיתוח , ריצוף, ריהוט גן ורחוב, נטיעות וגינון, קירות

תמך וכדומה. הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהיה חלק בלתי

נפרד מהיתר הבניה.

השלמת ביצוע הפיתוח כאמור להנחת דעת המחלקה

לשיפור פני העיר תהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת

גמר לבנינים בשטח.

4. תנאי ראשון למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון

מפורט של מערכת הביוב המתוכננת והתחברותם של

בניי המגורים אליה לאישור מחלקת הביוב בעיריית

ירושלים.

5. תנאי ראשון למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת והתחברותם של בניי המגורים אליה לאישור מחלקת המים בעיריית ירושלים.
6. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה
7. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של החניה המתוכננת לבניי המגורים לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם חברת החשמל.
9. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
10. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פיתרון פינוי / איסוף האשפה מהשטח.
11. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר אתר מוסכם שאליו יופנו עודפי העפר ופסולת הבניה.

(ח) הוראות להגשת היתר בניה :

1. כל היתר בניה יכלול תכנית מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, ובה סימון התכסיות הקיימות לרבות טרסות, מדרגות ועצים.
2. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 בו יצויינו הפריטים הבאים:
בנוי, גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי ריצופים, נטיעות, גדרות וקירות תמך בצידן חומרי הבניה וגבהם, עצים חדשים, מיקום תשתיות, מתקני אשפה וכדומה.

(ט) קבלת היתר בניה לבנין הגובל בדרך או בשטח ציבורי

יהיה כפוף לתנאים הבאים (כולם או מקצתם) לפי הנחיות מהנדס העיר:

- 1- מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו קירות תומכים או מסלעות לייצוב המדרונות המתוכננים במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, לפי הנחיות מהנדס העיר.
- 2- מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע על חשבונו את הקירות התומכים או המסלעות הנדרשים ליצוב המדרונות בגבול המגרש עד גובה מפלס הדרך המתוכנן, לפי הנחיות מהנדס העיר.

3- הפתרון המוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר יוצג בתכניות פיתוח.

4- בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית, לצורך כך יסומן השביל בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים בהם הוא עובר.

(י) הוראות בניה :

1. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.

2. אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקטנה תהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה

3. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.

4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.

5. עומק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

6. גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה.

7. לא תותר סגירת מרפסות ע"י בניה אלא ע"י זיגוג בלבד המותקן במסגרות עץ, ברזל, או אלומיניום.

8. כל כיחול יהיה בגון האבן, או בהיר ממנו. הכיחול יהיה על בסיס מלט לבן וחול ים, השימוש במלט אפור אסור.

9. גגות הבנינים יהיו שטוחים, לא יותר שמוש בגגות רעפים.

10. תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.6 מ'.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג.

11. תותר בנית מדרגות חצוניות פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה. ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס.

12. תותר בנית פירי אור ואוורור (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי מרתפים.

10. אזור מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה חנויות למסחר קמעונאי ושרותים.

(ב) מספר הקומות המירבי בשטח לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף שתשמש לשטחי שירות.
 (ג) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
550	100	450	שטחים מעל למפלס 0.00
100	100	_____	שטחים מתחת למפלס 0.00
650	200	450	סה"כ

הערות לטבלה:

- 1- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים שיוקמו באזור מגורים מיוחד שבתחום התכנית.
- 2- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ה) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.
 (ו) הוראות להגשת היתר בניה ראה סעיף 9 (ט) לעיל.
 (ז) הוראות בניה, ראה סעיף 9 (י) לעיל.

11. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:
 (א) השימושים המותרים הם:

- מגרש צ-1 : גן ילדים .
- מגרש צ-2 : בית ספר על יסודי , גן ילדים , ומרכז קהילתי, במבנים נפרדים.

(ב) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי המגרשים, מספר הקומות המירבי (מעל קומת מרתף שתשמש לשטחי שירות), ושטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן :

מגרש צ-1

שטחי בניה מירביים (במ"ר)			קומות	שטח המגרש (במ"ר)
סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים	2	1,800
1,000	100	900	מעל למפלס 0.00	

מגרש צ-2

שטחי בניה מירביים (במ"ר)			קומות	שטח המגרש (במ"ר)
סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים	4	26,600
19,000	1,000	18,000		מעל למפלס 0.00
2,000	2,000	-----		מתחת למפלס 0.00
21,000	3,000	18,000		ס"הכ

הערות לטבלאות:

- 1- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים שיוקמו באזור מגורים מיוחד שבתחום התכנית.
- 2- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ד) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ-1980
- (ה) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- (ו) הוראות להגשת היתר בניה ראה סעיף 9 (ט) לעיל.
- (ז) הוראות בניה ראה סעיף 9 (י) לעיל.

12. 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, וכן ההוראות הבאות:
בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
מתקני משחקים, שירותים ציבוריים, מבנים לשנאים ומתקני לחץ, בתנאי שישולבו בפיתוח ולא יוצבו כמבנים נפרדים.

13. דרכים:

תווי הדרכים והמעברים הציבוריים להולכי רגל, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות / מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים, ושטחים של חניות.
(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם רשת אלכסונית בטוש שחור הם שטחים של דרכי שרות וחניה ציבורית חדשות.
(ד) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדים לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

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

(ו) הוראות בניה, ראה סעיפים 9(ז) 3,2 לעיל החניות לבנינים יהיו בשטח הדרכים, בשתי צידי הדרך, ניצבות למיסעה.

14. חניה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,

15. הפקעה :

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה, אלא אם כן שולבה בפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים כאמור בסעיף 12 לעיל.

16. תחנת טרנספורמציה:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בגגות ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

18. קולטי שמש על הגג:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

19. היטל השבחה:

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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 לעיריה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

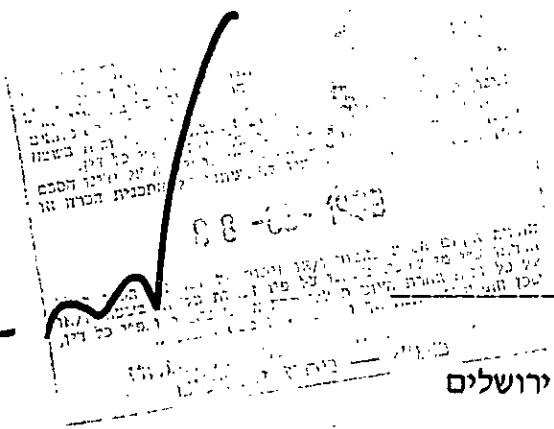
21. עתיקות

- א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות. השטחים המוגדרים בקו שחור מרוסק הינם אתרי עתיקות. בתחום התכנית נמצאים שני אתרי עתיקות. הראשון הוא התווי המשוער של אמת המים) ההכרזה פורסמה בילקוט הפירסומים 2279 מיום 17/12/76), והאתר השני נמצא על תווי כביש הרכבת בין הקואורדינטות: רוחב: זר-מע: 12760 צפ-מז: 12770 אורך: זר-מע: 17170 צפ-מז: 17195 דו"ח נתוני האתר של רשות העתיקות: 14780/0
- ב. תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה, בכל שטח התכנית הוא קבלת אישור מוקדם של רשות העתיקות.

עיריית ירושלים
לשכת מהנדס העיר

היוזם :

עיריית ירושלים, המחלקה לתכנון העיר
ככר ספרא



בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל,
בנין שער העיר, רח' יפו, ירושלים

שלמה חייט
אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן :

משרד הפנים מחוז ירושלים
שלמה חייט, אדריכל ומתכנן ערים אישור תכנית מס' 172302
רח' החלוץ 49, י"ם 96269
טל: 6513271 פקס: 6520402
בישיבה מס' 3112
סמנכ"ל תכנון

סיון תשנ"ט מאי 1999

תאריך: