

שם התכנית

שם התכנית הזאת על תשריטה הוא "תכנית מתאר מקומית 1905 (גילה) ולהלן: התכנית.

מסמכי התכנית

א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב וכן גליון אחד של תשריט עם טבלאות (להלן: התשריט).

ב. התשריט מהווה, לכל ענין, חלק בלתי נפרד מהתכנית ומהוראותיה.
ג. מסמכי התכנית נושאים את חותמת הוועדה המחוזית הן על גבי הדף האחרון של ההוראות שבכתב והן על גבי התשריט.

שטח התכנית ומקומה

התכנית משתרעת על פני שטח כגודל של כ- 2995 דונמים הנמצא מדרום לבית צפפה ושרפה, ממערב לכביש ירושלים - בית לחם, מצפון לואדי אחמד ובית ג'אלה, ממזרח לואדי אחמד. בין קואורדינטות האורך 166/650 ל- 169/400 לבין קואורדינטות הרוחב 125/980 ל- 128/010 - הכל על פני גבולות התכנית, בהתאם לתשריט ובכפוף לאמור בסעיף 4 לתכנית.

גבולות התחומים

תחום תחולת התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט, ושטחה מתחלק לתחומי אזורים ודרכים כמסומן בתשריט, הכל בכפוף למדידה לצורך קביעה סופית במסגרת תכניות מפורטות או במסגרת תשריטים מאושרים בקנה מידה הולם.

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת עקרונית של תכנית מתאר מקומית שבהסתמך עליה תערכנה תכניות מפורטות לפיתוחם של רובע מגורים עירוני בירושלים ושל שטחים לנושאי תכנון כלל-עירוניים (על-שכונתיים).
רובע המגורים יקיף עד 10,000 דירות.

פשיטת התכנית

בכל שטח התכנית יחולו ההוראות, התנאים וההגדרות של תכנית המתאר לירושלים, כפי שהם בתוקף בכל עת, למעט באותם הדברים אשר לגביהם התכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהאמור בתכנית המתאר לירושלים.

תכנית המתאר לירושלים האמורה לעיל בסעיף זה והנזכרת במקומות אחרים בתכנית; היא תכנית המתאר המקומית לירושלים, כולל "תכנית מתאר ירושלים (שינוי) 1943 מס' 688", כולל "תכנית מתאר ירושלים מס' 62 חיקון מס' 1 לשנת 1955", וכולל כל שינוי לתכניות אלה.

היעוד לאזורים ולדרכים

7 (א) - יעוד הקרקע לאזורים ולדרכים יהיה כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להגדרות שבתשריט במשמעותן עפ"י הוראות התכנית וכפיפותם .

7 (ב) - הסיכום בדונמים של שטחי הקרקע, בהתאם לסיווגם עפ"י הצבעים השונים של אזורי היעוד המתוארים בתשריט, מובא ב"טבלת השטחים" שבתשריט .

8. הוראות מיוחדות בקשר לאזורים שונים

להלן הוראות בקשר לאזורים שונים אשר קובעות, בהתאם לענין וכאמור בהן, שינוי או תוספת או פרוט או איזכור לגבי האמור בתכנית המתאר לירושלים .

8 (א) - שטח כלל עירוני: השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כחום (ללא צבע רקע) מיועדים ושמורים למטרות כלל עירוניות; כולל מטרות כלל ארציות וממלכתיות - בין אם בבעלות הצבור ובין אם בבעלות הפרט - ובלבד שהם משמשים את הרבים; בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי המגורים ולא יכללו שימושים העלולים להוות מטרד לאזורים הסמוכים; יכללו רק מוסדות אשר לפי הפרוגרמה שלהם ניתן להתאים להם פתרון ארכיטקטוני המשתלב בנוף ובבינוי שבסביבה, מבחינת הצורה והחומר, ללא כל חריגה; הכל בכפוף לסעיף 10 (א) לתכנית .
- סעיף זה מהווה לצורך התכנית תוספת לאמור בתכנית המתאר לירושלים .

8 (ב) - מקומות מיוחדים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע כחום מותחם בחום כהה מהווים אזור מקומות מיוחדים וישמשו למוסדות פרטיים המשרתים את הרבים (כגון - מעונות ילדים, מרפאות, בתי אבות, מוסדות חינוך, דת וכו'); בשטחים אלה לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי המגורים ולא יכללו מוסדות שיש בהם משום מטרד לשכנים; הפרוט יקבע בתכניות מפורטות (ראה להלן סעיף 9 לתכנית) .

8 (ג) - שטח צבורי פתוח: שטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטח צבורי פתוח ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים צבוריים פתוחים .

8 (ג) 1 - השטח הצבורי תחתון המסומן בתשריט כ- ד' במתחם 10 מתווה חלק מתכנית מפורטת מס. 2073 למתחם 06 ועליו חלה ההוראה הבאה : שטח זה יהיה שטח צבורי פתוח ויהיה פתוח לרשות הרבים כחלק מפארק , הוא יפותח ע"י היוזמים עד לפרטיו האחרונים בד בבד עם בצוע הבניה בשטח, לשביעות רצונו של מהנדס העיר .

8 (ד) - שטח שהתכנית לא חלה עליו: השטח המותחם בתשריט בקו שחור והמסומן כ- ד' ביח' תכנון 12, הוא שטח שהתכנית לא חלה עליו .

8(ו) - היקף הבניה למגורים: הבניה למגורים בכל שטח התכנית תהיה עפ"י תכניות שיכון, מנין הדירות בכל שטח התכנית, ומנין הדירות בכל מתחם המסומן בתשריט במספר סידורי 1-12 בתור עיגול, לא יהיה גדול מזה האמור בתשריט ברשימה שבטבלה "היקף הבניה למגורים" (להלן - הרשימה).

8(ו)1 - כשינוי מתכנית המתאר לירושלים יקבעו זכויות הבניה המלאות והסופיות בכל מקרה של אי המאמה בין תחשיב שטחי בניה עפ"י אחוזי בניה לבין תחשיב שטחי בניה לפי מנין הדירות שברשימה עפ"י התחשיב הנמוך יותר.

8(ו)2 - תנאי למתן חקלה מהתחשיב האמור לעיל בסעיף 8(ו)1 הוא שמנין הדירות לא יהיה גדול מזה האמור ברשימה.

8(ו)3 - האמור לעיל בסעיפים 8(ו), 8(ו)2, כפוף לאפשרות הגדלת מספר הדירות המירבי שבמתחם ע"י קיזוז בין המתחמים, בתנאי שהדבר יעשה ע"י הקטנת מנין הדירות המירבי בכל המתחמים שטרם נסתיימה בהם הבניה, באופן פרופורציונלי לסה"כ מספר הדירות הרשום לצידם ברשימה;

מודגש שלא ניתן יהיה לקוז במסגרת מצומצמת של שני מתחמים או מספר מתחמים, אלא כאמור לעיל.

לצורך ביצוע הדבר תכלול בתכנית המפורטת (ראה סעיף 9 לתכנית) טבלה חדשה של "היקף הבניה למגורים" והיא תחול ~~במתחם~~ זו שבתשריט. ניתן יהיה לפעול לפי הטבלה החדשה רק אם וכפי שהתכנית המפורטת תקבל תוקף, ועותק מן הטבלה החדשה יצורף לכל אחד מעותקי התכנית כדי להבטיח את המשך הביצוע עפ"י הרשימה המתוקנת. תכנית זו שתערך לגבי מתחם כל שהוא - דהיינו תכנית המתקנת את הטבלה של "היקף הבניה למגורים" - לא תסווג כ"תכנית מפורטת" אלא כ"שינוי לתכנית מתאר מקומית" על כל המשתמע מכך.

8(ז) - מתחמים 1(א), 11(ב), 12(ב) - אזור מגורים מס' 5 - מיוחד
כשינוי לאמור בתכנית מתאר לירושלים בקשר לאזור מגורים מס' 5, יקבע אזור מגורים מספר 5 מיוחד, והמסומן בתשריט בצבע צהוב מקווקו, אשר אחוזי הבניה בו יהיו עד 50% והגובה המחייב 4 קומות. בשטח זה תערכנה תכניות מפורטות, אשר תממשנה את הנחות התכנון של 4 קומות על ידי קביעת אותם קוי בנין ומרווחים, אשר על פי מקדם של 50% בניה מחייבים בניה רצופה של 4 קומות לאורך השוליים של שטח התכנית.

8(ח) - מתחם 08 (ח) - אזור מגורים מס. 2 מיוחד
כשינוי לאמור בתכנית מתאר לירושלים בקשר לאזור מגורים מס' 2, יועד האזור המסומן בתשריט בצבע כחול מקווקו הנמצא ביחידת תכנון 08(ה) כאזור מגורים 2 מיוחד, יבנה לאורך הכביש בשורה אחת של בתים בני 4 קומות ולא על פי אחוזי הבניה הניתנים בדרך כלל לאזור זה, דהיינו, אחוזי הבניה יהוו פועל יוצא

9. תכניות מפורטות

פתוח השטח יעשה עפ"י תכניות מפורטות הטעונות הליכי הפקדה ואישור. התכניות המפורטות תקבענה את השימושים, את חתנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפתוח ולבנות נאותים של כל שטחי התכנית עפ"י אזורי יעודם, הכל עפ"י הוראות התכנית וכפופותה. לכל מתחם המסומן בתשריט במספר סידורי 1-12 בתוך עיגול, תערך תכנית מפורטת נפרדת הכוללת גם את הדרכים הדרושות להפעלתו, למעט דרכים כאלה הקיימות או הכלולות בתכניות אחרות או בתכנית 1905 זאת.

9(א) - תכניות מפורטות קודמות

התכנית איננה מבטלת תכניות מפורטות קודמות, אשר תמשכנה לחול עד כדי אי סתירה להוראותיה של התכנית.

9(ב) - תכנית בנוי ותכנית (מודל):

התכנית המפורטת תכלול תכנית בינוי כללית בקנה מדה שאינו קטן מ- 1:500 אשר בה יקבעו מקום העמדת הבניינים, צורתם הכללית של הבניינים, דרכים, חניה, מתקנים, פתוח השטח וכו'. התכנית המפורטת תוגש לדיון בוועדת התכנון והבניה בלוויית תכנית (מודל) בקנה מדה כנייל, הממחיש את מבנה פני השטח, הפתוח והבינוי. במקרים בהם היוזם אינו יכול לצרף כנייל למועד התכנית המפורטת את תכנית הבנוי הכוללת ואת המודל בקנה מדה 1:500, הוא יהיה רשאי לצרפט לתכנית בקני"מ 1:1000 בתנאי שתכנית הבינוי הכללית עם הפרטים המלאים והסופיים תוגש לאחר מכן בקני"מ 1:500, בנספח לבקשותיו להיתרי הבניה. תנאי זה ייכלל כסעיף מיוחד בתכנית המפורטת. עם זאת, הוועדות המוסמכות תהיינה רשאיות לקבוע קני"מ גדול מ- 1:500 חנייל לגבי שטח מסויים באם תמצאנה כן לנכון בנסיבותיו של מקרה זה או אחר.

9(ג) - קביעת תנאים מיוחדים:

בתכנית המפורטת ניתן יהיה לקבוע תנאים מיוחדים כאמור בתכנית המחאר לירושלים לגבי תכניות השיכון, למעט תנאים העומדים בסתירה לדבר האמור במפורט בתכנית.

9(ד) - קביעת תיקונים לתשריט:

תכנית מפורטת תוכל לקבוע תיקונים בלתי מהותיים בתחומי האזורים ובדרכים המסומנים בתשריט.

9(ה) - קרקע מצרנית לצרכי ציבור:

באם הוועדות תיווכחנה כי הנסיבות מצדיקות שחלק מן הקרקע הדרושה למיתחם לצרכי צבור תוקצה במיתחם הסמוך אליו, ניתן יהיה לאשר את הדבר בתנאי שהקרקע המשלימה לצרכי הציבור הוקצתה כבר בפועל במתחם המצרני אך לא על סמך הקצאה משלימה שתבוצע בעתיד.

10. היתרי בניה

10(א) - אין להתיר בניה בשטח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקבלה תוקף, למעט עבודות להכשרת דרך שנקבעה בתשריט, הנעשות עפ"י תרשימי מודד מוסמך.

10(ב) - בקשה להיתר בניה על סמך תכנית מפורטת שקבלה תוקף, תכלול בין השאר, את הפרטים בקשר לחומרי הבניה ולפיתוחו של השטח המתיחס, כולל סימון גובה מפלסי הבניה ומפלסי טרסות-גן, קירות תמך, גדרות ומשטחים לפי קרקע טבעית וקרקע סופית, וכן פרטי ריצוף חוץ, ריהוט חוץ, צמחיה, מתקני תברואה ומתקני עזר, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס העיר או הועדה המקומית.

10(ג) - התרת הבניה למגורים מותנית בכך שהועדה המקומית תוודא כי עקרונות (א) ו- (ב) האמורים ברישא לסעיף 11 להלן מתבצעים כהלכה במסגרת של תכנית שכון כוללת, וכן כי תכנית הבינוי הכללית האמורה בסעיף 9(א) לעיל הוגשה בקנה מידה מתאים והיא פניחה את הדעת בקשר לקיום כל תנאיו התכנית.

11. שלבי ביצוע

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

- א. רצף צמוד של פיתוח
- ב. דרגת פיתוח מחאימה ומספקת בכל שלב (בוכל שלב ביניים) בכל הנוגע לשרותי החינוך שרותי הצבור, שרותי הרווחה והמסחר, דרכים ומערכות תשתית.

11(א) - רצף הפיתוח: שלבי הביצוע להבטחת רצף הפתוח בשטח יכללו את חמשת השלבים העיקריים (שלב א', ב', ג', ד', ה') המתוארים בתשריט, ואלה יתחלקו לשלבי משנה עפ"י מספר המתחמים 1-12 המסומנים בתשריט בתוך עיגול. סדר הקדימות של השלבים יהא עפ"י הסדר העולה של האותיות והמספרים הנ"ל. (אזורי המגורים בצפיפות נמוכה אשר בשולי אזורי הפתוח העיקריים הנכללים בשלבים הנ"ל יבנו ויפותחו בהדרגה לפי הנסיבות ואפשרויות הפתוח).

11(א) 1 - השטחים המיועדים בתכנית לשרותי החינוך, לשרותי הצבור ולשרותי רווחה ומסחר ולדרכים יכללו בהתאמה בשלבי המשנה ביחד עם מתחמי המגורים שאותם עליהם לשרת.

11(א) 2 - שלבי ביצוע של האזור המסחרי ושל השטחים לנושאי תכנון כלל-עירוניים יקבעו עם הזמן, בהתאם לנסיבות ולצרכים, כפי שימצא לנכון ע"י ועדות התכנון וחבניה.

11(א) 3 - ניתן יהיה לשנות את סדר הקדימות של שלבי הפתוח בהמלצת הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, ובלבד שיוכח כי נשמרים כהלכה העקרונות (א) ו- (ב) האמורים ברישא לסעיף 11 דלעיל.

11(ב) - הקדמת הקצאת שטחי הציבור: השטחים המיועדים בקשר לכל מתחם לפיתוח או לבינוי ע"י הועדה המקומית לצרכי הציבור יועמדו לרשותה למטרה זו לקראת שלב פיתוחו ובנייתו של אותו מתחם, וזאת מבלי לגרוע מהצורך בטיפול בהפקעת שטחים אלה כחוק. ~~הנ"ל~~ מבלי לפטור שום גורם הנוגע בדבר מן החובה לקיים את האמור לעיל בסעיף זה.

11(ג) - הקדמת דרכים ומערכות התשתית: שום מתחם לא יאוכלס בדייקים בטרם תושלם סלילת הדרכים המוליכות אליו ובטרם יושלמו קווי הביוב, המים והחשמל הדרושים כדי לשרת את אותו המתחם.

11(ג)1 - דרך מקשרת לירושלים: לפני איכלוס הדירות הראשונות בשטח התכנית, וכתנאי לאיכלוס דיירים בשטח התכנית, תוגש ע"י היוזמים תכנית לשם התווית דרך אשר תקשר את שטח המגורים לדרך עירונית קיימת ולשם הבטחת ביצוע אותה דרך למועד הדרוש עפ"י דרישות מהנדס העיר.

הקדמת תכנון מערכות תשתית: לפני הטיפול בתכניות המפורטות יש להגיש לוועדה המקומית, במתכונת שתדרש על ידה בהתאם לענין את תכנון קווי המים הראשיים, קווי הביוב הראשיים, כבל החשמל, כבל הטלפונים ומקום תחנות המיתוג.

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

אישור תכנית

הועד המחוזי לתכנון ולבניה (ג) 2
18.11.76
1305

החליטה...
לאשר תכנית...
י"ר הודעה

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

הפקדת התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון ומתחם
מחוז ירושלים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
9.3.76
החליטה בשיבתה מיום...
לאשר תכנית זו שמספרה 1305
י"ר הודעה
מבוסס על תכנון

משרד השיכון, ירושלים
דו"ח זכ"ב
משרד חשכון

25 יולי 1976
מינהל מקרקעי ישראל

ה י ו ז ם
בעל הקרקע:
המתכנן:

א. יסקי ושות', אדריכלים
אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון
רח' מוזיר 9 תל-אביב, טל. 451261

1976 יולי 4 -

תאריך:

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית
הסרענה. אולם החיטתנו עליה אינה
באה במקום השכמת יתר כעל זכויות
קבש לפי כל חוקה, או במקום השכמת
כל רשות מוסמכת לפי כל דין.
מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים - 25 יולי 1976

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים