

הערה: התכנית כוללת
דפי הוראות גליון
אחר של תשריט
גליונות נספח בנ"י

מדחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2748

שינוי מס' 22/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מס' 2/79 לתכנית מס' 1138

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2748 שינוי מס' 22/79 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2/79 לתכנית מס' 1138. (להלן: "תכנית זו")

2. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית זו הם: תקנון הכולל 6 דפים של הוראות בכתב (להלן: סעימי התכנית) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"). כל מסמך מסמכי תכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בשלמותה.

3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול תכנית זו.

4. מקום התכנית: ירושלים, שכונת חל ארזה.

גוש 30080
חלקות 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177,178,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202.

חלקי חלקות: 196,87,59,58.

חלקות: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31.

חלק מחלקה: 76.

חלקות: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19.

חלק מחלקה: 7.

חלקות: 20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30.

הכל על פי גבול התכנית המסומן בקו כחול בתשריט.

120 דונם בקירוב.

א. שינוי תכנית המתאר המקומית לירושלים כמפורט:

1. שינוי יעוד חלק מחלקות 9,12,14 בגוש שומא 30105 מאזור תעשיה לאזור מגורים 2.

2. שינוי יעוד חלקות 81,82,83, וחלקי חלקות 80,192,196 בגוש 30080 מאזור תעשיה לאזור מגורים 2.

3. שינוי יעוד חלקי חלקות 9,19 בגוש שומא 30105 מאזור תעשיה לשטח להקמת בנין ציבורי.

4. שינוי יעוד חלק מחלקות 9,12,19 בגוש שומא 30105 מאזור תעשיה לשטח ציבורי פתוח.

שינוי חכניה מס' 1138 כמפורט:

1. שינוי בבולוח האזורים שנקבעו בחכניה 1138 כאזור לשיקום ובינוי מחדש ואזור לתכנון מחדש.
2. שינוי יעוד חלק מחלקה 7 בגוש 30240 משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2.
3. שינוי יעוד חלק מחלקה 7 בגוש 30240 משטח להקמת בנין ציבורי לאזור מגורים 2.
4. שינוי יעוד חלקה 4 בגוש שומא 30105 מאזור מגורים 2 לשטח להקמת בנין ציבורי.
5. שינוי יעוד חלק מחלקה 11 בגוש שומא 30105 מאזור מגורים 2 לשטח להקמת בנין ציבורי.
6. שינוי חכניה 1138 בנושא היסוב אחוזי הבניה וביטול סעיפים 8,1, א, ב, ג, ד, בהוראות חכניה 1138.
- ג. אחוד חלקות קיימות וחלוקה השטח למגרשים חדשים לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור. שיעוד ההפרשות מכל חלקה וחלקה הוא 40% מהשטח המקורי של כל חלקה.
- ד. התוויה דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, וביטול דרכים מאושרות.
- ה. קביעת שטחים ציבוריים מתוחמים.
- ו. קביעת שטחים לבניני ציבור.
- ז. קביעת הנחיות בינוי כלליות לאזורי מגורים.
- ח. שינוי מיקום שטח פתוח ציבורי המאשר בחכניה מס' 2386 תוך שמירת השטח כשטח פתוח ציבורי.

7. כפיפות לחכנית: על חכנית זו תחולנה ההוראות של חכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, נוסף להוראות שבחכנית מס' 1138 וזאת בנוסף להוראות שבחכנית מס' 2748 זו.

8. אזור מגורים 2: א. הסטחים הצבועים בחשריט בצבע כחול מיועדים לאזור מגורים 2 ותחולנה על סטחים אלה כל ההוראות של חכנית המתאר המקומית לירושלים וכן הוראות חכנית זו, לגבי אזור מגורים 2, בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות חכנית זו לבין הוראות חכנית המתאר המקומית לירושלים יחולו ההוראות הכלולות בחכנית זו.
- ב. הישוב אחוזי הבניה בשטחים המיועדים לאזור מגורים 2 יהיה בהתאם לחכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט חוספת אחוזי בניה הנובעים מרוחב הדרך ולמעט אחוזי הבניה המירביים שהיה בחכנית זו עד 110%. שטח דירה מינימלי יהיה 85 מ"ר לרישוי.
- ג. במגרשים שסומנו בחשריט כמגרשים מס' 1 ומס' 13, לא תותר בניה אלא בהתאם לחכניות בינוי שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה והוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ד. חזית מסחרית: הקו המסומן בחשרים בצבע אדום במגרשים שסומנו בחשרים במגרשים מספר 1, 25, 26 מסמן חזית מסחרית וחלוח עליו הוראות חכנית המחאר המקומית לירושלים לגבי חזית מסחרית.

ה. כניסות לרכבו כניסות לרכבו 1. למגרש שסומן בחשרים, כמגרש מס' 5 תהיה הכניסה לרכב מרחוב עזרה תורת בלבד.

2. למגרש שסומן בחשרים כמגרש מס' 17, תהיה הכניסה לרכב מרחוב מס' 5 בלבד.

3. למגרש שסומן בחשרים כמגרש מס' 36 תהיה הכניסה לרכב מרחוב מס' 10 בלבד.

9. הנחיות בינוי כלליות לאיזורי המגורים: א. הבניינים ייבנו מאבן טובזה או חלטיש והגדרות בחזית הרחוב ייבנו מאבן טבעיה מרובעת ומסוחתת.

ב. גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות ממפלס הקרקע הטבעיה, או ממפלס פני קרקע סופית הכל לפי הנמוך יותר.

ג. במגרשים שסומנו בחשרים במגרשים מס' 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17 וכן במגרשים בהם הסופוגרמיה תחייב זאת, תיבנה בניה מדורגת, כאשר הגובה המכסימלי של כל מדרגה לא יעלה על 4 קומות, ממפלס הקרקע הטבעי.

ד. קומת עמודים: לא תורשה הקמת בניינים על קומת עמודים מסולשת. ניתן לנצל חלק מקומת הקרקע לתניה ובלבד שלא כל הבניין יעמוד על עמודים.

10. שטחים להקמת בניינים ציבוריים: השטחים הצבועים בחשרים בצבע חום מוחתמים בקו חום כהה הם שטחים להקמת בנייני ציבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות הקבועות בחכנית המיתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבנייני ציבור. במגרשים מס' 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, הבניה תהיה בהתאם לתכניות בינוי שתאושר ע"י וועדה התכנון. כמגרש מס' 41 המיועד להקמת ביי"ס קיימה מערה עתיקה. יש להגיש חכנית בינוי לפני הוצאה היתר בניה המשלבת את המערה בפיתוח השטח, ותכנית בינוי זו תוגש לאישור אגף העתיקות, במשרד החינוך והתרבות.

11. שטח ציבורי פתוח: השטחים הצבועים בחשרים בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים ותחולנה על השטחים האלה ההוראות של חכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים. שטחים אלו כוללים שרידי עתיקות מקופות שונות ואינן למגוע בהם בצורה כלשהיא, ביצוע עבודות גינון ופיתוח בשטחים אלה ייעשה על פי חכניות פיתוח שתוגשנה לאישור אגף העתיקות במשרד החינוך והתרבות ובאישור הועדה המקומית.

12. שטחים להשלמה ורישום: א. השטחים המסומנים בחשרים בקוים אלכסוניים שחורים הם שטחים להשלמת התכנון בעתיד.

ב. השטחים שנועדו להשלמת התכנון בעתיד ושסומנו בחשרים במספרים 52, 53, 54, 55, 56, 57 (להלן "השטחים להשלמה") הם שטחים שיצורפו לחלוקה חדשה במחצית הסמוך לשטח חכנית זו ע"י הכללתו בתחום חכנית מצרנית לחלוקה חדשה כשטח לצרכי ציבור. דהיינו, למרות ששטחים אלה נכללו בחכנית זו הם יכללו גם בעתיד בתחום החכנית לחלוקת חדשה שתערך כשטח המצרני לשטח חכנית זו.

ג. מקומם הסופי ויעודם של השטחים להשלמה ייקבעו במסגרת התכנית המצרית הנ"ל לחלוקה חדשה, ובלבד שיהא זה ייעוד לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. (להלן "החוק").

ד. השטחים להשלמה יוקצו לצורכי ירושלים במסגרת החלוקה החדשה על פי תכנית זו.

ה. המגרש החדש המסומן בתשרים כמס' 52 יצורף למגרש מסומן שבתכנית מס' 2386.

13. חלוקה חדשה

א. החלוקה החדשה מסומנת בתשרים בקוים מקוטעים בצבע אדום ובהתאם למאורט במבטת שטחי הקרקע אשר בתשרים.

ב. תכנית זו כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימון ז' לחוק ג' לחוק (התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 להלן "החוק").

עם החילת חוקמה תכנית זו יועברו שני עותקים של תכנית זו כהתייחס יו"ד הוועדה המחוזית ללשכת רישום המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בקניה נוספת ע"י יו"ד הוועדה המחוזית, אלא אם כן תעודרנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

14. דרכים

א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשרים.

ב. השטח הצבוע בתשרים בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

ג. השטח הצבוע בתשרים בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

ד. השטח המסומן בתשרים בקוים אדומים אלכסוניים הוא שטח של דרך מבוטלת ויעודו יהיה כמסומן בתשרים.

ה. השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים סחורים הוא שטח של מעבר ציבורי להולכי רגל.

15. רישום שטחים ע"ש העירייה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בגוון דרכים, שטחים מחוזיים ציבוריים, שטחים להקמת בניני ציבור, שטחים להשלמה, יישמו על פי תכנית זו ע"ש עיריית ירושלים להתאם להוראות החוק.

16. הוצאות התכנית

הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבום מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של התכנית לרכוש ביצוע מידות החלוקה החדשה בהתאם ליתם של שטח כל חלקה כודדה לשטח הכללי של החלקות לבניה.

17. הפקעה

שטחי קרקע המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ללא השלום פיצויים ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הפקעה זו יכול שתעשה ע"י העברה ללא השלום.

18. בנינים להריסתם

הבנינים המוחתמים בתכנית זו בקו זהוב מיועדים להריסתם, ולא תותר בניה במגרשים בהם קיימים בנינים אלה אלא לאחר הריסתם.

19. אזור עתיקות

כל שטח תכנית זו מוגדר בתכנית המתאר המקומית לירושלים כאזור עתיקות, ולכן הבניה בשטח תותר רק באיטור מוקדם ועל פי מנאים של אגף העתיקות במשרד החינוך והתרבות.

בד בבד עם סגור חוקף להכניח לו, מוכן ותובע הכניח
מידים לצרכי רישום בהתאם להכניח לו ע"י המסכנן,
ותבוצע במסרי האחוזה בהתאם להכניח לו.
ובהתאם להוראות הבאות:

1. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 1 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 1, 2, 3, 4, 79 בגוש 30080 וע"ש הבעלים
הרשומים של חלקה 13 בגוש שוכה 30105.
2. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 2 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 5, 6, 7 בגוש 30080.
3. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 3 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 37, 46, 50 בגוש 30080.
4. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 4 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 13, 15, 76 בגוש 30080.
5. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 5 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 8, 9, 40, 41, בגוש 30080.
6. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 6 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 27, 28, 45 בגוש 30080.
7. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 7 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 18, 19, 25 בגוש 30080.
8. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 8 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 44, 54, 57 בגוש 30080.
9. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 9 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 51, 47, 48 בגוש 30080.
10. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 10 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 32, 52 בגוש 30080.
11. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 11 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 55, 56 בגוש 30080.
12. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 12 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 35, 53 בגוש 30080.
13. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 13 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 17, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 38, 42, 43, 49, 69, בגוש 30080.
14. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 14 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 73, 93, 101, בגוש 30080.
15. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 15 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 78, 80, 94 בגוש 30080.
16. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 16 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 39, 74, 75 בגוש 30080.
17. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 17 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 95, 97, 100, 109, 106 בגוש 30080.
18. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 18 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 67, 68, 70 בגוש 30080.
19. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 19 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 65, 66, 71 בגוש 30080.
20. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 20 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 107, 109, 110 בגוש 30080.
21. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 21 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 111, 112, 113 בגוש 30080.
22. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 22 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 114, 115, 116 בגוש 30080.
23. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 23 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 118, 119, 120, 121 בגוש 30080.
24. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 24 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 102, 103, 104, 117 בגוש 30080.
25. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 25 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 15, 17, 18, בגוש 30101.
26. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 26 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 13, 14, בגוש 30101 וע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 90, 91 בגוש 30080.
27. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 27 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 87, 89 בגוש 30080.
28. המגרש המסומן בתשרים במספר ארעי 28 חרש ע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 1, 2, בגוש 30101 וע"ש הבעלים
הרשומים של חלקות 85, 86 בגוש 30080.

29. המגרש המסומן בחשירים במספר ארעי 34 יירשם ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 83,82,81 של חלקה 30080.

30. המגרש המסומן בחשירים במספר ארעי 35 יירשם ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 96,72 בגוש 30080 וע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 30, בגוש 31 בגוש 30101.

31. המגרש המסומן בחשירים מספר ארעי 36 יירשם ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 12 בגוש שומא 30105.

32. המגרש המסומן בחשירים במספר ארעי 37 יירשם ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 92,77, בגוש 30080 וע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 16 בגוש 30101.

33. המגרש המסומן בחשירים במספר ארעי 38 יירשם ע"ש הבעלים הרשומים של חלקה 201,99,98 בגוש 30080.

34. המגרש המסומן בחשירים במספר ארעי 39 יירשם ע"ש הבעלים של הרשומים של חלקה 19,11, בגוש שומא 30105.

35. המגרשים המסומנים בחשירים במספרים ארעיים 40 ועד 69 ועד בכלל יירשמו ע"ש עיריית ירושלים.

התחלת תפקוד
1963

אישור תכנית

12/2/82

23.11.82

4.1.83

2448

סמנכ"ל תכנון

ירושלים עיריית

היוזם

לתכנון עיר

המחנך

10.4.1983

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ורבינו
ירושלים

2448

5.7.81

רשמית על אישור התכנית הו"ל (לחן חוקר
דני החומים הכרוכים בניה

יושבי ראש