

מרחב חכנון מקומי לירושלים

חכנית מס' 2351

שינוי מס' 9/82 לחכנית המתאר המקומית לירושלים

(הערות: החכנית כוללת דפי הוראות גליון גזר של חש"ט גליונות נספח בנ"י)

1. שם החכנית: חכנית זו תיקרא 'חכנית מס' 2351, שינוי מס' 9/82 לחכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: החכנית).

2. מסמכי החכנית: החכנית כוללת 5 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות החכנית), גליון אחד של חש"ט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החש"ט).

כל מסמך ממסמכי החכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית בשלמותה.

3. גבולות החכנית: הקו הכחול בחש"ט הוא גבול החכנית.

4. שטח החכנית: 340 דונם בקירוב.

5. מקום החכנית: ירושלים, שטח הכפר ליפתא (מי נפתוח).
 השטח התחום ע"י כביש ת"א - ירושלים כדרום, תוואי כביש מס' 4 במזרח וגבול השיפוט העירוני בצפון ובמערב.
 שטח בין קואורדינטות אורך 169150 - 168100 ובין קואורדינטות רוחב 134250 - 133000.
 בגוש 30231 חלקה 4.
 בגוש 30235 חלקים מחלקה 62, 10063.
 בגוש 30237 חלקה 5,4 חלק מחלקה 1.

הכל ע"פי הגבולות המסומנים בחש"ט בקו כחול.

6. מטרת החכנית: (א) חכנון שטח הכפר ליפתא ויעודו לפעילויות שאינן מסילות מגבלה על סביבתן כגון: פעילויות נוער, בחי ספר מיוחדים, מוזיאונים, חצובות ומשרדים מוסדיים בעלי זיקה לטבע ולנוף ולמקום.

(ב) קביעת הוראות לשימור הכפר, הבוסתן והמעין.

(ג) שינוי יעוד אזור ליפתא ושמורה טבע שע"פי חכנית המיחאר המקומית לירושלים וקביעת היעודים הבאים:

1. אזור לשימור ושחזור.
2. שטח של שמורה טבע.
3. אזור נוף פתוח.
4. שטח לבנין ציבורי.

(ד) קביעת הוראה בדבר חצורך באישור תוכניות מפורטות הכוללות בנספחי בנ"י ופיחוח כחנאי למתן היחרי בניה.

(ה) החויב דרכים חדשות ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המיתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן ולהוראות שבתוכנית מס' 2351 זו.

8. שטח למוסד בו חלות

הוראות שימור ושחזור:

(א) הסטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומוצג בקו הוט עם קוים ירוקים שתי וערב הוא שטח למוסד בו חלות הוראות שימור ושחזור.

(ב) השימושים המותרים באזור בו חלות הוראות לשימור ושחזור הינם שימושים אשר אינם ממילים מגבלות על סביבתם, והמתאימים למגבלות ולהוראות שפורטו בהוראות התכנית ולא להוראות שירויטו להלן:

1. יותרו שימושים כאכסנית נוער, חדרי הצוגה, כיתות לימוד, מוזיאונים, מטרדים לשימוש המוסד ומעונות ארעיים למגורי סגל בכפוף לתנאים שמפורטים בסעיף 3 (יא') להלן.

2. כן יותרו מסעדה, קפיתוריה, מרכז מבקרים לזרות מבקרי האתר ובתנאי שהיתר לבנינים המיועדים לשימושים אלה יהא באישור הוידה המחוזית (בהנאם להולטו) הועדה המחוזית מיום 31.12.85

(ג) באזור בו חלות הוראות שימור ושחזור יוורו לביצוע רק הפעולות הנדרשות לשיפוץ שימור ושחזור הבנינים הקיימים, הגדרות, המדרגות הטבילים ושאר האלמנטים הארכיטקטוניים. יותר בינוי לשם השלמה המירקם, הבינוי יבוצע תוך שימור האופי הארכיטקטוני, קנה המידה והאלמנטים הארכיטקטוניים השונים ולא יעלה על שני קומות מקרקע קיימת.

(ד) לא תותר כל בניה באזור לשימור ושחזור אלא לאזור איזורן של תכניות מפורטות כהגדרתן בחוק. התכניות המפורטות יערכו בקנה מידה שלא יקוץ מ-1:500 ויכללו נספחי בינוי ופיתוח. עט הגשת התכניות המפורטות יוגש וישריט ובו חלוקה למתומי תכנון מפורט.

(ה) האזור בו חלות הוראות לשימור ושחזור יסאר פתוח לציבור. לא יוירו שימושים המחייבים סגירת האזור לציבור הרחב. יאסר גידור האזור לשימור ושחזור.

(ו) המעבר הציבורי להולכי רגל באזור זה יוקם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ואחזקתו תעשה על ידם.

(ז) פעולות השימור והשחזור יבוצעו בהומרי בניה מקומיים המתאימים והמשלבים בקיים. בהמעברים הציבוריים והטבילים יצופו בהומרי טבעיים.

לא תותר הצבת מתקנים יל הגגות לרבות קולטי שמש.

(ח) באזור לשימור ושחזור לא יודרש חניה לפי תקן החניה הנוקף. מספר מקומות החניה הנדרשים יקבינו בתכנית המפורטת.

(ט) היתרי בניה באזור לטימור ושחזור ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהסכמת הועדה המחוזית. זאת לאהר פתרון הגישות הנוטוריות לאזור בכפוף לאמור בסעיף 8 (ד) לעיל.

(י) ראה סעיף 16: שלבי בצוע.

(יא) - בשטח המוסדות שבו חלים הוראות שימור ושיחזור יותרו מעונות ארניים שיהיו בבעלות המוסדות ויותר בהם שימוש ארעי לעובדים לתקופת שהייתם במוסד הנמשכת שנים ספורות בלבד ועד מכסימום 5 שנים (עם אפשרות הארכה לגבי עובדים מיוחדים במקרים בודדים עד 10 שנים).

- לגבי מעונות המאפשרים דיור ארעי גם למשפחה ידרש המוסד, ולא הרשות המקומית, למתן השרותים הדרושים כולל ההגייכותו של המוסד למניעת מגורי קבע, וכל מגורים ההורגים מהנ"ל.
- המעונות הארעיים על כל סוגיהם, בין אם לבודדים ובין אם למשפחות, יתוכננו ויעוצבו בהתאם ולא כבתי מגורים רגילים באזורים העירוניים המיועדים למגורים, הכל במסגרת התכניות המפורטות כנ"ל.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

9. שטח לבנין ציבורי:

(ב) תנאי למתן היתרי בניה בשטח הוא אישור תכנית מפורטת כהגדרתה בחוק הכוללת פרוגרמה ונספחי בינוי ופיתוח.
(ג) גובה הבנינים שיבנו בשטח - כולל מתקנים על הגגות - יהיה נמוך ממפלס הכביש המשיק מדרום. זאת בכדי לשמור על מבטי הנוף מהכביש.
(ד) ידרש טיפול מיוחד בגגות. מתקנים יוצבו מאהורי מסתורים בלבד.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח. לא יותר כל בינוי בשטח זה. השמושים המותרים בשטח נוף פתוח הינם: וורשות, גנים ציבוריים, חקלאות מרעה ותצוגות פתוחות, למעט המבנים המסומנים בתשריט באותיות A ו-B שבהם נותר השימוש למגורים ולסטודיו. במבנים אלה יותרו תיקונים שוטפים לטעם אחזקה שוטפת (בהתאם להחלטת הועדה המהוזית מיום 51.12.85).

10. שטח נוף פתוח:

(א) השטח המסומן ע"ג התשריט בצבע ירוק עם קוים ירוקים שהי ויערב, הוא שטח של שמורת טבע כהגדרתה בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963.

11. שמורת טבע:

(ב) בשטח שמורת הטבע יותרו לביצוע תיקונים הנדרשונו לטעם שמירת ערכי טבע ונוף (המינין ומתקניו השונים, מערכת המדרגות הנוקלאיות והבוטותן יותר שיפוץ הבנינים הקיימים בשטח שמורת הטבע. השימוש המותר בבנינים אלה הוא למוזיאונים ולכיתות לימוד בלבד.

(ג) יינוד השטח בשמורת טבע בא בכדי לאפשר, בין השאר, הכרזת האתר כשמורת טבע על פי "חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963".

השטחים התהומים בתשריט בקו שחור מרוסק ע"ג צבע הלייוד הינם שטחי יתיקות. כל בינוי בשטחים אלה יהויב בהיאום עם אגף התייקות (ראמור בתכנית המתאר).

12. שטח יתיקות:

13. כנינים לשימור:

באתר העתיקות המסומן באות א' קיימים 3 בתי בד, 2 אולמות צלבניים ושרידי חומות וכיצורים.
יותר שימוש חדש בכנינים, כפוף לסעיף 8 (ב) לעיל, לאחר שימולאו התנאים הבאים:

- (1) ישוחזרו בתי הבד והאולמות הצלבניים.
- (2) לא יפגעו שאר השרידים הארכיאולוגיים.
- (3) תובטח גישה חופשית של הציבור לאתרים אלה.

14. דרכים:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
 - (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
 - (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל ויחולו עליהם הוראות התכנית כאמור בסעיף גדול 8 סעיפים ג'-ט'.
 - (ד) יותרו שכילי שירות שרוחב המסעה לא יעלה על 4 מ'. בשבילים יותר ציפוי באספלט רק בשיפוע העולה על 8%.

15. שלבי ביצוע:

לכל מתחם תכנון כמפורט בסעיף 8 ד' לעיל תוגש תכנית מפורטת שתראה את הכנינים המשוקמים ואת הבניה החדשה. היתרי בניה לכנינים החדשים בכל המתחמים יותנו בהיקף השיפוץ שיבוצע בפועל, להנחת דעת מהנדס העיר; תוך הקפדה על שמירת יחס סביר בין שמור וכינוי חדש.

16. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.

17. אנטנת טלוויזיה

בכל כנין או קבוצת כנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

ורדיו:

18. קולטי שמש:

בכל שטח התכנית לא תותר התקנת קולטי שמש.

19. תשתית:

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 על ידי 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 חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין

תת-קרקע לרבות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

20. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים.

21. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום כהתאם להוראות החוק.

המנהל הכללי של העירייה ירושלים
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 31.10.85
לאשר תכנית זו שמספרה 2351
י"ר הועדה סמנכ"ל תכנון

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

היתר תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 29.11.83
לאשר תכנית זו שמספרה 2351
י"ר הועדה סמנכ"ל תכנון

יזום התכנית: עיריית ירושלים

המתכנן: מחלקת תכנון העיר
האגף למדיניות תכנון

תאריך: 11.4.84

המנהל הכללי של העירייה ירושלים

י"ר תכנון עיר מס' 2531
מיום 21.8.85
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 21.8.85
לאשר תכנית זו שמספרה 2531
י"ר הועדה סמנכ"ל תכנון