

מס' 1007/97  
מס' 1007/97

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3092

- שינוי מס' 2/84 לתכנית מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
- שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' עמ/7/ב'
- שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' עמ/16/ג'
- שינוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת מס' עמ/17
- שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' עמ/211
- שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2113
- שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2177
- ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2639
- (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3092 שינוי מס' 2/84, לתכנית מתאר מס' עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה), שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' עמ/7/ב', שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' עמ/16/ג', שינוי מס' 1/84 לתכנית מפורטת מס' עמ/17, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' עמ/211, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2113, שינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2177, ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 2639 (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1250:1 (להלן: התשריט), וכן הוראות אדריכליות ונופיות (להלן: נספח מס' 1 - 9 דפים).

כל מסמך ממטמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 500 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, צפון המורדות המערביים של הר הזיתים, שכונת א-צוואנה ועמק צורים שלמרגלות הר הצופים. גוש 29995: חלקות שלמות 14, 15, 16, 17, וחלקים מחלקות 12, 18, 22,

גוש 29996: כל הגוש למעט חלקות שלמות שמספריהן 1, 2, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89:

גוש 29997: חלקים מחלקות 7, 8, 9, 10, וכן קטע מדרך מס' 81.

גוש 30519: חלקה שלמה 78, וחלקים מחלקות 64, 65, 71, 77, 79: דרך מס' 15.

וחלק מדרך רחוב אמרו-אל-קיס בפינה הדרום-מערבית של הגוש:

גוש 30520: כל הגוש, כולל הדרכים המיועדות לביטול, למעט חלקים מחלקות 1, 2, 9, 17:

גוש 30521: כל הגוש למעט חלקות שלמות 1, 2, וחלקי חלקות 3, 9, 10:

שטח בלתי מוסדר מדרום מערב לא-טור ואוגוסטה-ויקטוריה, התחום בכביש אוגוסטה-ויקטוריה, שמואל בן-עדיה, חומת וירי-גליליאה וגבול גוש 29996.

שטח בין קוארדינטות אורך 172750-173600, ובין קוארדינטות רוחב 132000-133250:

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי ייעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 5.

(ב) שינוי ייעוד ממבני ציבור לאזור מגורים 5.

(ג) שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לשטח ציבורי פתוח.

(ד) שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשמורת טבע - גן לאומי עמק צורים.

(ה) שינוי ייעוד משטח למוסד, לשטח למוסד מיוחד, עם הגבלות בניה.

(ו) שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח, לאזור מגורים מיוחד עם הגבלות בניה.

- (ז) קביעת אזורים לחלוקה מחדש.
- (ח) קביעת אזור מעורב לנופש, מלונאות ומגורים.
- (י) קביעת חזית מסחרית.
- (יא) התויית דרכים חדשות, הרחבת או ביטול דרכים קיימות או מאושרות, התויית מעברים ציבוריים להולכי רגל והתוויית דרך כשטח שמורת הטבע.
- (יב) קביעת מקומות חצפית.
- (יג) קביעת מקומות לאתרי עתיקות.
- (יד) שמירה על אופי הכינוי העירוני והנוף הטבעי כגבולות התכנית, בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכניות מס' עמ' 9, עמ' 7/כ', עמ' 16/ג', עמ' 17, עמ' 211/2113, 2177, 2639, וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3902 זו.

כפיפות לתכנית:

הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן כחשויים כונספת הכינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשויים, באם אינם מצויינים במקרא שכתשויים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, יחולו ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

השטח הצבוע בחשויים בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות המפורטות כנספת מס' 1.

אזור מגורים 5:

10. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול על רקע קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 5 מיוחד. בשטח זה לא תותר כל בניה נוספת מעל הקיים למעט שיפורים סניטריים באישור הועדות.

11. אזור לחלוקה מחדש: (א) בשטח המותחם בקו מקוטע בצבע אדום לא תותר כל בניה ובשטח זה תוכן ותאושר כחוק תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה. למעט חלקה 121 בגוש 29996, בה יותר לבנות טרם הפקדת תכנית מפורטת, הכוללת הוראות חלקה חדשה, ובלבד שהבקשה להיתר לא תפגע באפשרויות להפרשה לצרכי ציבור במסגרת התכנית המפורטת כנ"ל.

(ב) ייעודי השטחים והוראותיהם הם בהתאם למסומן בתשריט.

(ג) תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. החלוקה תבצע בהתאם להוראות שבנספח מס' 1.

12. שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, מותחם בקו חום כהה, הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר וכן הוראות שבנספח מס' 1, כולל ציון קוי הבניין, מספר קומות וקוי גובה מוחלטים שאין לבנות מעליהם כמצויין בגוף התשריט, וכן ההוראות הבאות:

(א) במגרש המסומן באות "א" ובמגרש המסומן באות "ב" תותר בנית גני ילדים בני 2 כיתות כל אחד, ובמסגרת קוי הבניין המצויינים ובגובה קומה אחת בלבד.

(ב) במגרשים המסומנים באותיות "ג", "ד", תותר בנית ביי"ס לחטיבת ביניים, במסגרת קוי הבניין ובגובה שתי קומות בלבד, ובתנאי שהבניה לא תעבור את קו הגובה המוחלט המצויין בתשריט.

- (ג) במגרש המסומן באות "ד" קיימים שני קוי בנין אלטרנטיביים לבינוי, בהתאם לקוי החלקות במסגרת. השטח הגדול יותר מיועד לבניית בי"ס לחטיבת ביניים, ובאם לא ייבנה בי"ס תותר בניית בנין ציבורי במסגרת השטח הקטן יותר.
- (ד) במגרש המסומן באות "ה" תותר בניית מעון ילדים בן 3 כיתות גן בקוי הבנין ובגבהים המסומנים בתשריט.
- (ה) המספר בתוך ריבוע בטוש אדום בתשריט הינו מס' הקומות המירבי המותר במגרש.
- (ו) המספר בתוך המשולש בטוש אדום בתשריט הינו קו גובה מוחלט שכל חריגת בניה מעליו אסורה בהחלט, ותחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.

13. שטח למוסד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה, הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר, ההוראות שבנספח מס' 1, וכן ההוראות הבאות:
- (א) במגרש המסומן באות "ז" תותר תוספת אגף קדמי לביה"ס הקיים בגובה 2 קומות בלבד, ובמסגרת קוי הבנין המסומנים בתשריט. התכנית המפורטת של המבנה תובא לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- (ב) חלקה מס' 105 בגוש 29996 מיועדת לכנסיה במסגרת נפח הבניה הקיים במבנה, ולא תותר כל תוספת.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קידות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוה עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- (ד) המספר בתוך ריבוע בטוש אדום בתשריט הינו מספר הקומות המירבי המותר במגרש.
- (ה) המספר בתוך המשולש בטוש אדום בתשריט הינו קו גובה מוחלט שכל חריגת בניה מעליו אסורה בהחלט, ותחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה על רקע מקווקו הוא שטח למוסד מיוחד ולא תותר כל תוספת בניה או בניה חדשה בשטח זה. הבנינים הקיימים ימשיכו להיות בשטח כפי שהם, על השטח יותר גינזון, נסיעות, שטחי ספורט באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

14. שטח למוסד מיוחד: (א)

הקלה - נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 7163) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלה בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומה או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

(ב)

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים כתומים לסרוגין, הוא שטח שבו יותרו בנינים הכרוכים בנופש, מלונאות ומגורים. זכויות הבניה המותרות בשטח זה הן 25% משטח החלקה בקומה ובבנין בן 2 קומות כאשר שטח מגרש מקסימאלי הוא 750 מ"ר. בחלקה ששטחה גדול יותר, יותר להגיש לוועדות תכנית חלוקת השטח. בשטח זה יחולו ההוראות שבנספח מס' 1.

15. שטח מעורב לנופש מלונאות ומגורים:

החזית של הבנין המסומן בקו סגול היא חזית מסחרית בקומת קרקע בלבד, ויחולו על השטח הזה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, למעט מחסני כל-בו, וכן ההוראות שבנספח מס' 1.

16. חזית מסחרית:

- (א) בשטח זה תותר בניית קומת עמודים והחנויות  
בנסיגה (הארקדה).
- (ב) הפתחים בחזיתות מסחריות יהיו מקושטים ברוחב  
מירבי 1.80 מ'.
- (ג) שילוט ופרסומת יהיו בחלק המקושת של הפתח  
בלבד, כפוף להוראות סעיף 16 (ד) להלן.
- (ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין  
אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,  
התש"מ - 1980.
- (ה) חל איסור על גגונים מכל סוג.

17. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח  
ללא כל זכויות בניה וחלות על שטח זה ההוראות  
שנקבעו בתכנית המתאר וכן בתכנית מתאר מס' עמ/9  
לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראות המפורטות  
בנספח מס' 1.

(א) במגרש המסומן בתשריט באות "ו" יחולו ההוראות  
של תכנית מס' 2177 המאושרת.

(ב) בשטח הציבורי הפתוח המסומן באות A בתשריט,  
יותרו שרותי תיירות.  
גבולות השטח והיקף הבניה ייקבעו בתכנית  
מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח, הטעונה  
הליכי הפקדה ואישור כחוק.

18. שמורת טבע (גן לאומי): השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים מצולבים  
בצבע ירוק כהה, הוא שטח של "שמורת טבע" (כהגדרתה בתכנית  
המתאר לירושלים).

בשטח זה יהא גן לאומי המיועד לשימוש ולרווחת כלל  
האוכלוסיה, וייקרא להלן "גן לאומי עמק צורים" ויחול  
עליו חוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הלאום, התשכ"ג  
- 1963. מודגש בזאת שבשטח הגן אסורה כל בניה למעט מבנים  
המיועדים לשרות אחזקת הגן הלאומי ו/או לשימוש קהל  
המבקרים בגן הלאומי.

(א) על מתכנני הגן הלאומי להגיש תכנית נוף מפורטת לפיתוח השטח הכוללת מבנים המשרתים את הגן, לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.  
 (ב) תכנון הגן הלאומי חייב לקשר בין מוקדי הר-הצופים, אתרי עמק יהושפט ומרכז שכונת צוואני ושכונת ואדי ג'וז.

(ג) כל העצים במתחם זה הם לשימור, וחל איסור על עקירת עץ כלשהוא. תוספת צמחיה תהא בהתאם לצמחיה המצויה בתחום הגן הלאומי.  
 (ד) השטח הצבוע ירוק בהיר הינו דרך נופית בתוך הגן הלאומי ופרטי פיתוחה - בהתאם להנחיות נופיות המפורטות בנספח מס' 1.  
 (ה) באתר קיימות מערות קבורה ואתרים ארכיאולוגיים, ועל מגישי תכנית הגן הלאומי לתאם התכנון עם אגף העתיקות שבמשרד החינוך והתרבות.

19. שטח עתיקות: השטח המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור הוא אתר עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום עם אגף העתיקות. שיפוץ אתרי העתיקות המסומנים ייעשה ע"פ תכניות מפורטות עם ייעוץ ארכיאולוגי-נופי, תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקרובה.

20. בנין להריסה: (א) הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, וייהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה.  
 (ב) לא יינתן היתר להריסת בנין או חלק ממנו אלא אם יתקיימו התנאים כמפורט בהוראות תכנית עמ/9 סעיף 10.8.

21. נקודת תצפית: הנקודה השחורה עם שמונה הקרניים הינה שטח לנקודת תצפית כמפורט בהוראות שבנספח מס' 1.



הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים לבניינים שיוקמו בשטח.

22. חניה פרטית:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.  
(ג) השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום הוא דרכים מבוטלות וייעודן יהא כמסומן בתשריט.

23. דרכים:

(ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ה) הדרך המסומנת בתשריט בצבע ירוק בתוך שטח של הגן הלאומי היא שטח של דרך בגן הלאומי. בעת ביצוע הדרך תותרנה סטיות בתוואי על מנת לשלב הכביש עם הטופוגרפיה.  
(ו) הנחיות מפורטות לחתכים, פרטי פיתוח ואופן בניית הדרכים כולל הגדרות התומכות והגובלות בדרכים, הן בהתאם להוראות שבנספח מס' 1.

24. ה פ ק ע ה: השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ בהתאם לדרישת העירייה.

25. היתרי בניה: (א)

בקשה להיתר בניה תוגש רק לאחר תיאום מוקדם עם מחלקת מהנדס העיר ובכפוף להוראות תכנית זו, כולל אישור אגף העתיקות.

(ב) בכל היתר בניה ייכלל סעיף המפנה להוראות תכנית זו, שהינן חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

(ג) בקשה להיתר תכלול בנוסף למפורט בחוק התכנון והבניה, את התכניות הבאות:

(1) תכנית מדידה של המגרש ושל המגרשים הגובלים הכוללת קוי גובה טופוגרפיים וחתך בק.מ. 1:250, וכן יסומנו בתכנית המדידה הדרכים, המדרגות, העצים, המבנים והמתקנים השונים המצויים במגרש, כולל הגבהים.

(2) תכנית המדידה האמורה לעיל תיחתם ע"י כל בעלי הזכויות של המגרש והמגרשים הגובלים, לקבלת אישור לנכונות המדידה.

(3) תכנית גגות עם ציון חמרי הגמר, מתקנים וגבהים.

(4) תכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:100, ובה יצוינו הפרטים הבאים: גבהים סופיים של הקרקע, שבילים, ריצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון מפלסי כרכובי הגדרות, עצים לשימור ועצים חדשים, מיקום מתקני תשתית-דלק, מים, גז, מוני מים, ביוב, מתלי כביסה, מיקום ואופן חדירת חשמל, מים, טלפון וטלויזיה.

(ד) בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני.

(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין, מטעם יו"ר הועדה המקומית וסמכותו ע"פ תכנית המקרקעין, וע"פ כל חוק אחר המאפשר זאת. לשם ייעוד שטחי הגגות והמרפסות כשטחים פתוחים ובלתי בנויים, אשר אסור לקרות אותם או לבנות מעליהם, וכן קבלת הצהרה חתומה ע"י בעל הנכס, מגיש הבקשה והדייר המבקש את היתר הבניה בדבר מודעותו לסייג זה.

(ו) שים לב לתכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

26. ביקורת צורת הפרסומת הקמת שלט או חיזוקו או צורת פרסומת אחרת על שלטים וסוגים אחרים: קירות, גגות או גדרות הבתים, תהא טעונה היתר הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

27. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

28. אנטנות טלוויזיה בכל בניין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא. ורדיו:

29. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים הצבת קולטי שמש לדגדי שמש תותר בהתאם להוראות שבנספח מס' 1.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

חתימות:

יוזם התכנית - עיריית ירושלים

המתכנן: - יונתן שילוני אדריכל ומתכנן ערים

רח' חזקיהו 30 ירושלים 93644

טלפון: 663448, 634792

תאריך: 1986 יולי

הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
ירושלים

חכמת ת. ע. ספורטו ס"י 3092  
החריש יעירתה סיום 20.10.85  
רשמי... אשר החכמת הניל לסתן תוקף  
רשמי... כוללים כדור

יוזם רשמי  
טוביט העיר

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

אשר תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
6 AUG 1988 החליטה בישיבתה מיום  
לאשר תכנית זו שמסמרה 3092  
סמנכ"ל תכנון  
יוזם הועדה