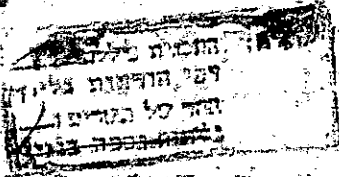


2656/1



מרחב תכנון מקומי לירושלים

תכנית מס' 2316

שינוי מס' 4/80 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 2656

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2316 שינוי מס' 4/80 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/80 לתכנית מס' 2656 (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 12 דפי הנדסה (להלן: הנדסאות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (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:

666 זונם בקירוב.

5. מקום התכנית:

ירושלים, יכפר עיסוניה. שטח בין קואורדינטות אורך: 173125/174240 ובין קואורדינטות רוחב: 133625/134425. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור הכפר עיסוניה לאזור מגורים 4, אזור מגורים 5, אזור מגורים 5 מיוחד, שטח לבנין ציבורי, שטח פתוח ציבורי ובית קברות.

- (ב) שינוי יעוד שטח משמורת טבע לאזור מגורים 4, אזור מגורים 5, אזור מגורים 5 מיוחד, שטח לבנין ציבורי ושטח פתוח ציבורי.
- (ג) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים 4, אזור מגורים 5 ושטח פתוח ציבורי.
- (ד) ביטול דרכים, החזית דרכים חדשות והחזית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה) תחילת גלעין הכפר.
- (ו) קביעת רדיוס מגבלות בניה והוראות לגביו.
- (ז) קביעת הוראות בשטחים פתוחים ציבוריים.
- (ח) קביעת חזית מסחרית.

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 שבתכנית מס' 2316 זו.

8. רדיוס מגבלות בניה:

ורדיוס המסומן בתשריט בקו שחור עבה מרוסק הוא רדיוס מגבלות בניה וחלות לגבי השטחים הנמצאים מדרום לרדיוס ועד גבול התכנית ההוראות הבאות:

- (א) לא תותר בניה העולה על גובה 760 מטר מעל פני הים.
- (ב) חל איסור העברת קווי חשמל, טלפון או קווי מתכת עיליים אחרים.
- (ג) חל איסור סלילת דרכים חדשות למעט שיפור דרכים קיימות לעת הפקדתה של תכנית זו.
- (ד) לפני מתן היתור לשיפור בדרכים קיימות כאמור לעיל יש לתאם עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.
- (ה) גובה הצמחיה לא יעלה על גובה 760 מטר מעל פני הים.

9. קווי מתח עיליים:

בכל תחום התכנית חל איסור להעביר קווי מתח עיליים מעל 22000 וולט וחל איסור להפעיל תחנות שידור כלשהן.

10. אזור מגורים 4 : (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום

הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4.

(ב) בשטחים שבתחום רדיוס מגבלות הבניה (כאמור בסעיף 8 לעיל) לא תותר בניה מעל לגובה 760 מטר מעל פני הים.

(ג) קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית המתאר או בגבול עבודות העפר כמפורט בסעיף 24 (ו) להלן הכל לפי המרווח הגדול יותר.

מקום שבו קיים בנין יהיו קווי הבנין של הקומה הראשונה בהתאם לקונטור הבנין הקיים.

קווי הבנין של הקומה השניה יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר אלא אם תשוכנע הועדה המקומית לאחר פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בנית הקומה השניה בהתאם לקווי הבנין של הקומה הראשונה.

(ד) ראה להלן סעיף 21.

11. אזור מגורים 5 : (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים

5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5.

(ב) בשטחים שבתחום רדיוס מגבלות הבניה (כאמור בסעיף 8 לעיל) לא תותר בניה מעל לגובה 760 מטר מעל פני הים.

(ג) קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית המתאר או בגבול עבודות העפר כמפורט בסעיף 24 (ו) להלן הכל לפי המרווח הגדול יותר.

מקום שבו קיים בנין יהיו קווי הבנין של הקומה הראשונה בהתאם לקונטור הבנין הקיים.

קווי הבנין של הקומה השניה יהיו בהתאם

להוראות תכנית המתאר אלא אם תשוכנע הועדה המקומית לאחר פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בנית הקומה השניה בהתאם לקווי הבנין של הקומה הראשונה.

(ד) ראה להלן סעיף 21.

12. אזור מגורים

5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול על דקע קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 בכוסף ההוראות הבאות:

- (א) מספר הקומות לא יעלה על קומה אחת.
- (ב) גובה אבסולוטי של כל הבנין לא יעלה על 760 מטר מעל פני הים כאמור בסעיף 8 לעיל.
- (ג) קוי הבנין יהיו ע"פי הוראות תכנית המתאר או בגבול עבודות העפר כמפורט בסעיף 24 (ו) להלן הכל לפי המרווח הגדול יותר.
- מקום שבו קיים בנין יהיו קוי הבנין של הקומה הראשונה בהתאם לקונטור הבנין הקיים.
- קוי הבנין של הקומה השניה יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר אלא אם תשוכנע הועדה המקומית לאתר פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בניית הקומה השניה בהתאם לקוי הבנין של הקומה הראשונה.
- (ד) ראה להלן סעיף 21.

13. שטח גלעין הכפר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא שטח גלעין הכפר וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (א) מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות, גובה הבניה לא יעלה על 10.0 מטר מפני הקרקע הטבעיים או פני הקרקע הסופיים והכל לפי הנמוך יותר. בשטח גלעין הכפר שמדרום לרדיוס מגבלות הבניה גובה הבניה לא יעלה על 760 מטר מעל פני הים.
- (ב) הגגות יהיו שטוחים או כיפתיים.

(ג) קוד הבניין ליקבעו ע"י הוועדה המקומית במסגרת
הבקשות לקבלת היתרי בניה וזאת במידה ונמסרה
הודעה ע"פי סעיף 149 לחוק לבעלי הזכויות
במגרש ובעלי הזכויות במגרשים הצמודים והרוכח
כי אין בכך משום פגיעה בזיכרונם הגרים בבנין
הקיים על המגרש או בבנינים הסמוכים לו.

(ד) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- (1) הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים
באם לא קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג
אבן הבנינים הסמוכים.
- (2) סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה,
תלטיש, חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה
באבן נסורה שאינה מסורתית.
- (3) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע
הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע
הקצרה.
- (4) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף
(קלבות ארכות).
- (5) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או
בקשת במספר אבנים.
- (6) עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או
בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (7) הגדר תבנה מאבן ומ-5 נדבכי אבן לפחות
עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות
המבנה בחלקה (טובזה, חמי או תלטיש).
- (8) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין
ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ
לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או
הגדר.
- (9) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים
או במחכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית
בלבד.
- (10) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון
האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים
יהיה הכיחול בגוון הקיים.

(ה) ראה להלן סעיף 21.

14. חזית מסחרית

חזית הבניין המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה הוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

15. שטח לבנין

ציבורי:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. תותר בניה רב-תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
- (ב) בשטחים שבתחום רדיוס מגבלות הבניה (כאמור בסעיף 8 לעיל) לא תותר בניה מעל לגובה 760 מטר מעל פני הים.

16. שטח למוסד:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים למוסדות. בשטח זה קיים מסגד.
- (ב) בשטחים בתחום רדיוס מגבלות הבניה (כאמור בסעיף 8 לעיל) לא תותר בניה מעל לגובה 760 מטר מעל פני הים.

17. שטח פתוח ציבורי:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים ובנוסף יחולו ההוראות הבאות:
- (א) בשטח התחום בקו שחור דק מרוסק והמסומן בתשריט באות א' חל איסור גידול צמחים מעל לגובה 1.00 מטר.
- (ב) בשטח התחום בקו שחור דק מרוסק והמסומן בתשריט באות ב' חל איסור גידול צמחים מעל לגובה 1.00 מטר וחל איסור להקמת צנרת מתכתית עילית או תת-קרקעית.

- (ג) בשטח התחום בקו שחור דק מרוסק והמסומן בתשריט באות ג' גובה הצמחיה לא יעלה על גובה 760 מטר מעל פני הים. בבניינים קיימים הנמצאים בתחום השטח הפתוח הצבורי לא תותר כל בניה למעט שיפורים סניטריים בלבד.
- (ד) כל בקשה לשיפורים סניטריים תועבר לאישורו של נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.
- (ה) בתחום השטח הפתוח הצבורי יותר לבצע מדרונות עבור עבודות עפר לשם בצוע הדרכים.

18. שטח עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בכל תחום התכנית הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

19. שטח לבית קברות: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח לבית קברות וחלות עלין ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים של בתי קברות.

(ב) לא תותר בניה (כולל גדרות) העולה על גובה 760 מטר מעל פני הים כאמור בסעיף 8 לעיל.

20. שטח למתקן הנדסי: (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מוחכם בקו סגול הוא שטח למתקן הנדסי עבור מערכת מקטינת לחץ.
- (ב) גובה המבנה סביב למתקן לא יעלה על 2 מ'.
- (ג) המבנה יצופה אבן.
- (ד) השטח בתחום רדיוס מגבלות הבניה (כאמור בסעיף 8 לעיל) לא תותר בניה מעל לגובה 760 מטר מעל פני הים.
- (ה) כל בקשה להיתר בניה תועבר לאישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.

21. הוראות כלליות: (א) 1 קוד הבנין יהיו ע"פי הוראות תכנית המתאר

או בגבול העפר הכל לפי המדויק הגדול יותר.

(2) קו בנין צדדי לעבר מעבר ציבורי להולכי

רגל יהיה 4 מטר, למעט בבנינים קיימים

כאמור בסעיף קטן (ג) שבסעיפים: 10, 11

12, לעיל.

(ב) במגרשים או חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר

הוצאת היתרי בניה יהיה ע"פ אחת משתי

האפשרויות:

(1) תכנית לחלוקת המגרש לפי פרק ד' לחוק.

(2) במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש בפני הועדה

הצעה לגבי בינוי על המגרש בשלמותו והבניה

תותר בשלבים.

(ג) לא תותר בנית קומת עמודים.

(ד) גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה, לא יותר

מ-1.5 מטר מפני הקרקע הסופית או הטבעית הכל

לפי הנמוך יותר.

(ה) היתרי בניה יוצאו רק לאחר ביצוע התנאים

הבאים:

(1) יקבע גובה הכביש הגובל.

(2) כל שטחי הקרקע הציבוריים יועברו לבעלות

העיריה.

(ו) נקבע בזאת כי ניתן להתיר בניה לתוספות בניה

למבנים קיימים בתקופת ההפקדה בתנאי שתוספת

הבניה המבוקשת תואמת את הוראות התכנית ואינה

עומדת בסתירה להן.

(א) החניה תהיה בצמוד לכבישים המתוכננים.

22. חניה פרטית:

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מחן היתר

בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות

חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה

לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

23. בנינים וגדרות

להריסה:

הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, הזמן המוקדם שבהם.

24. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ה) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ואדום לסרוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ו) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים מעל ליעודי הקרקע הם שטחים עבור מדרונות ועבודות עפר לשם ביצוע הדרכים וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- 1) לא תותר בניה בשטחים אלה.
- 2) בעת סלילת הדרכים יוחר ביצוע עבודות עפר בתחום המגרשים הפרטיים ועד אז לא יוקמו גדרות בגבול הדרכים ובתחום שטחים אלו.
- (1) ביצוע הדרכים בתחום התכנית יהיה ע"פ היתר בניה כל בקשה להיתר עבור ביצוע דרכים בתחום רדיוס מגבלות הבניה תועבר לאישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית כאמור בסעיף 8 (ד) לעיל.

25. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

26. חחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת חחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הזרכים ולצורך זה יוקצת חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, ויסומנו בבקשות להיתר בנייה.

27. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בכל בניין או קבוצות בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

28. קולטי שמש

על הגג:

(א)

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב)

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

29. היטל השבחה:

(א)

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב)

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

30. 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) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין לעתיקו או לתקינו
עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים
הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי
עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על
חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך
ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות
קו מים, קו בינב, קו חשמל, כבל טלפון,
וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן
כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת
בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור
בסעיף זה.

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו
שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית
זו אינן חלות עליו.

31. שטח שהתכנית

אינה חלה עליו:

היגודים: עיריית ירושלים

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר.

תאריך: יולי 1991.

משרד הנדסה ומבנה
המחלקה לתכנון עיר
הפקדת הנגה
השדה המודרני והטוב ולשדה הנגה
בית המגורים והנגה את הנגה

2314
28.5.813

אשר על פי תכנון 2314

משרד הנדסה ומבנה
המחלקה לתכנון עיר