

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2317

שינוי מס' 19/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/83 לתכניות מס' 920, 1718, 2506, 3183

1. שם התכנית:

תכנית זו חיקרא תכנית מס' 2317, שינוי מס' 19/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, ושינוי מס' 1/83 לתכניות מס' 920, 1718, 2506, 3183. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.ז. 1:2500. (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

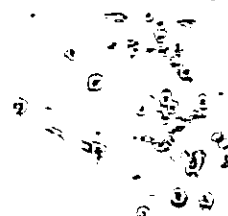
2285 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית:

ירושלים, תחומי השכונות בית צפפא ושרפת. שטח התחום מצפון בשכונות פת וגונן, בדרום מערב בשכונת גילה, במזרח בדרך חברון, בצפון מזרח באזור התעשייה חלפיות מוסך אגד וקרית איתרי ובצפון מערב בתכנית מרכז מנחת. שטח בין קואורדינטות אורך 167770-170500 ובין קואורדינטות רוחב 126550-128700.

גוש 30131 - חלקות 37, 38, 39. חלקי חלקות 40, 44, 55, 56.

גוש 30275 - (גוש לא מוסדר) חלקות 10, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 51, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74. חלקי חלקות: 9, 11, 30, 55.



גוש 30277 - חלקות: 18, 35, 36, 39, 40, 41, 44  
חלקי חלקות: 37, 38, 42, 43

גוש 20278 - חלקות: 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16  
17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 37  
38, 39, 40, 41, 42, 43, 47, 48  
~~חלקי חלקות: 2, 3, 4, 5, 11, 13~~  
23, 26, 36, 44, 45, 46

גוש 30279 - חלקות: 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  
חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4, 5

גוש 30280 - הגוש בשלמותו.

גוש 30281 - חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 12  
13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20  
21, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31  
32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39  
40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48  
49, 50  
חלקי חלקות: 6, 8, 9, 10, 25, 27  
42

גוש 30282 - הגוש בשלמותו להוציא חלקים מחלקות  
13, 14

גוש 30283 - חלקות: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10  
11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19  
20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 31  
50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59  
36, 44, 45, 46, 47, 48, 49  
60, 61, 63, 64  
חלקי חלקות: 29, 30, 32, 33, 35  
37, 40, 43

גוש 30284 - הגוש בשלמותו.

גוש 30285 - הגוש בשלמותו.

גוש 30286 - חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9  
10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21  
22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30  
31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38  
39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47  
48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55  
56, 57, 62-108 ועד בכלל.  
חלקי חלקות: 1, 17, 19, 20, 58, 109



משרד  
התעבורה  
מחלקת  
תכנון  
והנדסה

- ב. קביעת מערכת דרכים - התוויית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים קיימות או מאושרות, שטחים לדרכים ו/או לעיצוב נופי.
- ג. קביעת מיתחמים לתכנון מפורט וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.

ד. תחיימת גלעין הכפר וקביעת הוראות בדבר בניה בו.

ה. קביעת אתרים ארכאולוגיים.

ו. שינויים לתכניות מאושרות כמפורט להלן:

1. תכנית המתאר: שינוי יעוד מאזור כפרי לאזור

מגורים 5, אזור תעשייה, שטח למוסד, שטח

ציבורי פתוח והתוויית דרכים.

- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור

מגורים 5 ואזור תעשייה.

2. תכנית 1718 - ביטול דרכים מאושרות שבתכנית

ויעוד השטח לאזור מגורים 5 ושטח למוסד.

3. תכנית מס' 920 - שינוי יעוד משטח ציבורי

פתוח לאזור תעשייה.

4. תכנית מס' 2506 - ביטול דרכים ויעוד השטח

לאזור מגורים 5.

5. תכנית מס' 1183 - הרחבת דרך.

על תכנית זו חלות כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) והשינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שיחכנית מס' 2317 זו.

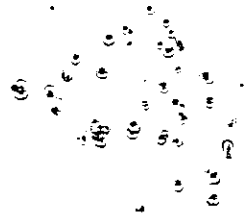
7. כפיפות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט ביבע חול הוא אזור מגורים 5, וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, פוש' אזורים בהם נקבע תכנון מפורט ועליהם יחולו הוראות התכניות המפורטות.

8. אזור מגורים 5:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא שטח גלעין יפר וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

9. שטח גלעין הכפר:



- א. הוראות ומגבלות בניה יפורטו בתכנית המפורטת לשטח המחחס.
- ב. גובה הבנינים לא יעלה על שתי קומות או 8 מטר מפני קרקע סופיים או טבעיים, הכל לפי הנמוך יותר.

10. שטח

לבניני ציבור:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח המסומן לבנין ציבורי בגלעין הכפר לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתופקד ותאושר תכנית מפורטת למתחם. התכנית תכלול בחוכה שימור חלק מהאתרים הארכיאולוגיים הנמצאים באחר זה.
- ב. בתכניות מפורטות יוקצו שטחים נוספים לבניני ציבור בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 24 להלן.

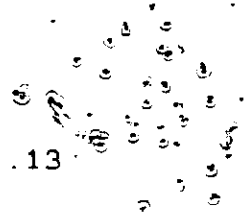
11. שטח למוטד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחום ומותחם בקו חום כהה הם שטחים למוטדות וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר שתופקד ותאושר כחוק תכנית מפורטת לשטח, הכוללת נספחי בינוי.
- ב. גובה מפלס הגגות במיתחם לא יחסום את המבטים מגבעת המטוס צפונה, הכל כפי שייקבע בתכנית המפורטת בהתאם להוראות מוסדות התכנון.

12. קו מתח גבוה:

קו מתח גבוה מסומן בתשריט בקו עם עגולים שחורים לאורכו. מיקום עמודי החשמל יהיה מותאם לתואי הדרכים.



13. אזור תעשייה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשייה, בניה בשטח תותר רק לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לאזור התעשייה.

14. שטח ציבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות עליהם הוראות תכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח ובנוסף לכך חלה עליו ההוראה הבאה:

א. לא תותר כל בניה חדשה, או תוספת בניה, או כל שינוי, אלא למטרות שיפור סניטרי בלבד של בנינים קיימים בשטח ציבורי פתוח בהסכמת הועדה המחוזית.

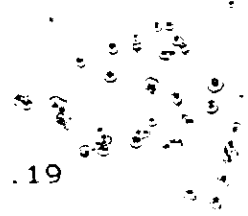
15. שטח נוף פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחי נוף פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- א. יעור וחורשות.
- ב. שמורות טבע ושמורות נוף כמשמעותן בחוק הגנים הלאומיים ושמורות טבע, תשכ"ג - 1963.
- ג. חקלאות, בתנאי שלא תהא בכך פגיעה בטרסות קיימות.
- ד. אסורה הקמת מבני עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.

16. שטח פתוח של מוסד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתחם בקו כתום, הוא שטח פתוח של מוסד. השימושים המותרים בשטח זה הינם כמו אלה המותרים בשטח נוף פתוח.

17. שטח ספורט: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מתחם בקו חום כהה הוא שטח למתקני ספורט. השטח ישמש כמגרש כדור-רגל פתוח לציבור.

18. שמורת טבע: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קוים שחורים שתי וערב הוא שטח של שמורת טבע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי שטחים של שמורת טבע. וכן אסורה כל פגיעה בצמחיה הטבעית שבשטח (פרחי החלמוניות).



השטח המותחם בתשריט בקו מקוטע בטוש שחור עבה וגדול הוא שטח ארכיאולוגי וחלות עליו הוראות חכנית המתאר.

19. שטח עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב עם קווי שתי וערב בצבע ירוק, הוא שטח לבית קברות וחלות עליו הוראות חכנית המתאר לגבי שטח לבית קברות.

20. בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור המותחם בקו טגול הוא שטח למסילת ברזל והשימוש בו למסילת ברזל בלבד.

21. מסילת ברזל:

תוואי הדרכים ורחבן יהא כמצויין בתשריט.  
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

22. דרכים:

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק וחול לסרוגין הם שטחים של דרך קיימת ו/או עיצוב נופי.

ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסרוגין הם שטחים של דרכים חדשות ו/או עיצוב נופי.

ה. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ו. לעת ביצוע הדרכים שעל פי התכנית תבוצע מערכת החשמית לפתרון בעיית הביוב.

23. שטח שהתכנית

השטחים המצויים בתוך תחומי התכנית ומותחמים בקו שחור בתשריט הם שטחים שהוראות חכנית זו אינן חלות עליהם.

אינה חלה עליו:

לתכנון מפורט: השטחים המותחמים בתשריט בקו שחור מקוטע ומסומנים

בספרה גדולה הם מתחמים לתכנון מפורט.

א. בכל אחד מהמתחמים יש להקצות שטחי קרקע לבניני

הציבור כמפורט להלן:

1. במיתחם מס' 2 - 5 כיתות גן.

2. במיתחם מס' 3 - 4 כיתות גן, 1 מעון יום.

3. במיתחם מס' 3א' - 3 כיתות גן.

4. במיתחם מס' 5 - 4 כיתות גן.

ב. בכל מיתחם לתכנון מפורט תותר חזית מסחרית או

אזור מסחרי אשר היקפו יקבע ע"י רשויות

התכנון.

ג. בכל מיתחם לתכנון מפורט יאוחרו גינות משחק

לילדים.

25. היתרי בניה

בתקופת ההפקדה: א. מקום שנקבע בהתאם לתכנית זו כמתחם לתכנון

מפורט לא תותר בו בניה אלא לאחר שאושרה תכנית

מפורטת למיתחם.

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל ינתנו היתרי בניה

קודם אישורה של תכנית מפורטת בהתאם לתנאים

הבאים:

1. בכל שטח התכנית ינתנו היתרי בניה לתוספות

בניה לבנינים קיימים בתנאי שתוספות הבניה

תהינה תואמות את הוראות תכנית זו ובתנאי

ששטחה של כל חלקה בה תותר בניה לא יעלה על

כ- 1000 מ"ר. בחלקות שגדלן מעל 1000 מ"ר

יש להגיש לוועדה כתנאי להוצאת היתר בניה

הצעה לגבי בינוי על החלקה בשלמותה ותותר

בניחם בשלבים.

2. באזורים שבהם חלה תכנית המתאר ובאזורים

שבהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק קודם

הפקדתה של תכנית זו ניתן יהיה לאשר היתרי

בניה בתנאי שהבניה תהיה בהתאם להוראות





תכנית זו ובתנאי ששטחה של כל חלקה בה תותר  
בניה לא יעלה על כ- 1000 מ"ר.

3. בשטח הנמצא בדרום התכנית ב"פרצלצית שנלר"

~~חלקות מס' 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,~~

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בתנאי שהבניה

תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

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

26. הפקעות:

27. הוראות כלליות

של התכנית:

א. באזורי המגורים לא תותר הקמת קומת עמודים.  
ב. הקירות החיצוניים של הבנינים ייבנו מאבן  
טבעית מרובעת ומסותחת.

28. עקירת עצים:

לא תותר עקירתם של עצים אלא אם יאושר הדבר בהיתר  
ע"י המחלקה לשיפור פני העיר של עיריית ירושלים.

29. אנטנות

טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית  
אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל  
שהיא.

30. קולטי שמש

שמש על הגג:

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

31. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

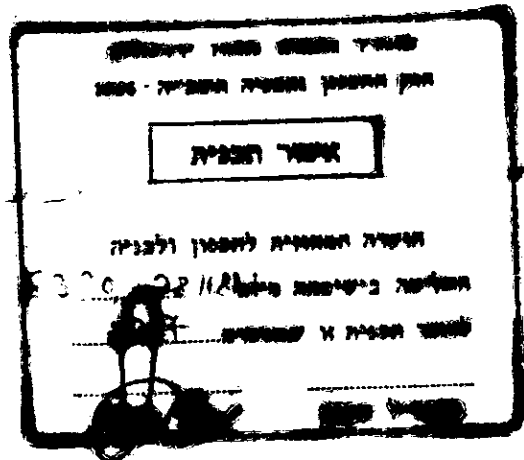
ב. לא יוצא היחר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

32. תשתית:

כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאור 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.

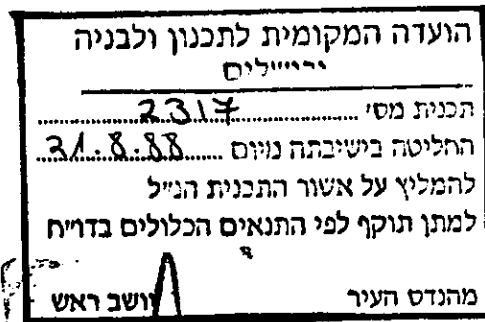
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המזוקן. יהאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכן מתקן בין על קרקע ובין חת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן היחר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



1 עיר

תאריך: מרץ 1990.



Handwritten signature: *יושב ראש*