

7726

התכנית: 1726
מס' התכנית: 65/81
מס' המחקר: 2459
מס' התכנית: 2/81
מס' התכנית: 1/81
מס' התכנית: 1156, 1137
מס' התכנית: 3/81

מרכז תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1726

שנוי מס' 65/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שנוי מס' 2/81 לתכנית מס' 2459
שנוי מס' 1/81 לתכנית מס' 1812, 1925, 2255
שנוי מס' 1/81 לתכנית מפורטות מס' 1137, 1156
ושנוי מס' 3/81 לתכנית מס' 67

1. שם התוכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1726, שנוי מס' 65/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, שנוי מס' 2/81 לתכנית מס' 2459, שנוי מס' 1/81 לתכניות מס' 1812, 1925, 2255, שנוי מס' 1/81 לתכניות מפורטות מס' 1137, 1156 ושנוי מס' 3/81 לתכנית מס' 67 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.נ.מ. 1:1250 (להלן התשריט). כל המסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.

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

4. שטח התכנית:
209.150 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת גבעת שאול. השטח התחום ע"י כביש ירושלים-ת"א בצפון, רח' בעל השאלות כמזרח, רח' כנפי נשרים בדרום ויער ירושלים במערב.
התכנית משתרעת על הגושים והחלקות הבאים:

גוש 30094

חלקות שלמות: 19, 55

חלקי חלקות: 18, 20, 21, 22, 23, 58

גוש 30096

חלקות שלמות: 57, 58

חלקי חלקות: 59

גוש 30160

חלקות שלמות: 11, 12, 20-27, 29, 31-73, 75-78, 81, 84-93, 96-108, 110-111, 120.

חלקי חלקות: 13, 83, 113, 114

גוש 30168

חלקות שלמות: 1-48, 83-91, 96-98.

חלקי חלקות: 95

גוש 30230

חלקות שלמות: 13, 15-16, 18-29, 34, 38-40, 42-43, 47-48.

חלקי חלקות: 5, 8, 9, 36

גוש 30259

חלקות שלמות: 1-7, 34-35, 77-84, 86, 87, 91, 102-104.

חלקי חלקות: 95-97, 101

גוש 30260

חלקות שלמות: 13, 15-19, 22-27, 30-41, 43-44, 46.

חלקי חלקות: 12, 14, 20-21, 29, 42

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- (1) שנוי יעוד מאזור העשיה לאזור מגורים 2, שטח למוסד, שטחים לבניני צבור.
- (2) החזית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קימות ובטל דרכים קיימות או מאושרות.
- (3) שנוי יעוד משמורת טבע לאזור מגורים 5, שטחים לבניני צבור.
- (4) כטול הוראות "תחום הריסה".
- (5) שנוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנין צבורי.
- (6) שנוי יעוד משטח לבנין צבורי לאזור מגורים 2, ו-5.
- (7) קביעת חזית מסחרית.
- (8) קביעת הוראות לאחוד וחלוקה מחדש, וקביעת מתחמים לתכנון מפורט.

6. מטרת התוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתוכנית מס' 1726 זו.

7. כפיפות לתוכנית:

- (א) לאחר אשורה של תוכנית זו יוכנו ויוגשו להפקדה לועדות התכנון הכניות מפורטות למיתחמי התכנון שסומנו בתשריט, בקו מקוצץ בקו שחור ובהתאם להנחיות התכנון המפורטות בתכנית זו.
- (ב) התכניות המפורטות יכללו אחוד וחלוקה מחדש.

8. תוכנית למחמיי תכנון מפורט:

9. שטח לבנין צבורי: (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה הם שטחים לבניני צבור וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר.
- (ב) בשטחים אלה לא תותר בניה אלא ע"פי תכנית מפורטת הכוללת נספחי בניו ונוף באשור - הועדות. תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
10. שטח למוסד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד. לא תותר כל בניה בשטח זה אלא לאחר אשורה של תכנית מפורטת להפקדה בה יקבעו השמוש והוראות הבינוי. השמושים המותרים יהיו מוסדות חינוך, סעד, דת, בריאות.
11. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית המתאר.
12. שטח שמורת טבע: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק והמקוקו שתי וערב ירוק הוא שטח של שמורת טבע. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שמורת טבע.
13. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.
- (ד) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום הם דרכים לבטול וייעודם יהיה כמסומן על גבי התשריט.
- (ה) תואי הדרכים המסומנים בתשריט ועליהם עגולים שחורים חלולים הינם דרכים לעצוב מיוחד (גינון, ריצוף וכו') - דרכים משולבות, אשר יבוצעו ע"פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת של בקשה להיתר בניה.

14. כביש מס' 9 (עוקף):
כביש זה יחויב בהיתר בניה בצירוף תכנית פתוח בקנ"מ 1:250 שתכלול פתוח נוף וצורת הטפול בשפכים, בד בכר עם בצוע הדרך.
15. חזית מסחרית:
החזית של הכנין המסומן בתשריט בקו סגול הוא חזית מסחרית. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן ההוראות המפורטות בסעיף 21 ה'.
16. אזור תעשייה:
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2459 המאושרת, פרט לתיקון בקו הכנין כמסומן על גבי התשריט בקו נקודה בטוש אדום.
17. אזור מגורים 2:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן הוראות תכנית מס' 1726 זו.
18. אזור מגורים 3:
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן הוראות תכנית מס' 1726 זו.
(ב) גגות הבנינים יכוסו ברעפי חרס אדומים.
19. 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 וכן הוראות תכנית מס' 1726 זו.
(ב) גגות הבנינים יכוסו ברעפי חרס אדומים.
20. הוראות תכנון למיתחמים לתכנון מפורט:
השטח המותחם בתשריט בקו שחור מקוטע ועליו ספרה הוא מתחם לתכנון מפורט הכולל אחד וחלוקה מחדש.
לא תותר בניה בשטח שנקבע כמתחם לתכנון מפורט אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת למתחם. תכנית מפורטת תכלול הוראות בינוי ועיצוב, תסקיר השפעה על הסביבה וכן תסומנה בה רצועות ירק שתפרדנה בין אזורי המגורים לכבישים העורקיים.
(א) מתחם תכנון מס' 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מותחם בקו שחור מקוטע ועליו הספרה 1 הוא מתחם מס' 1 לתכנון מפורט. כמתחם זה לא תותר בניה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת שתכלול הוראות כנוי, עצוב וחלוקה חדשה. בתכנית המפורטת למתחם מס' 1 יוקצה שטח שלא יפחת מ-1.5 ד' ל-2 כתות גן ילדים ובית כנסת. וכן יוקצה שטח צבורי פתוח אשר ישמש כפינת משחקים בשטח שלא יפחת מחצי דונם.

(ב)

מתחם מס' 2: השטח הצבוע בתשריט הצבעים צהוב, חול וכחול ומתחם בקו שחור מקוטע ועליו הספרה 2 הוא מתחם 2 לתכנון מפורט. כמתחם זה לא תותר בניה אלא לאחר אשורה של תכנית מפורטת שתכלול הוראות בינוי, עצוב וחלוקה חדשה. כתכנית המפורטת למתחם מס' 2 יוקצה שטח שלא יפחת מ-4 ד' ל-5 כתות מעור, 3 כתות גר ילדית, ו-2 כתי כנסת. וכו' יוקצה שטח צבורי פתוח אשר ישמש כפינת משחקים בשטח שלא יפחת מחצי דונם.

כחול וצבע

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומתחם בקו שחור מקוטע ומסומן כטיפורה 3 הוא מתחם לתכנון מפורט מס' 3. כמתחם זה לא תותר בניה בשטח המיועד לאזור מגורים 2 אלא לאחר אשורה של תכנית מפורטת שתכלול הוראות בינוי, עצוב וחלוקה חדשה. תותר בניה בשטח המיועד לאזור מגורים 3 וכל בקשה שתוגש תהא נתונה לשקיל דעת ועדות התכנון ואשורן וכלכד שלא יתא בהן משום סתירה לקביעות תכנוניות אחרות שנקבעו כתכנית. כמיתחם מס' 3 יוקצה שטח שלא יפחת מ-1.2 דונם ל-2 כתות גן וכית כנסת. וכן יוקצה שטח ציבורי פתוח אשר ישמש כפינת משחקים בשטח שלא יפחת מחצי דונם. התכנית המפורטת למתחם הנ"ל תכלול בין הוראותיה את ההוראות הבאות:

ג. מתחם מס' 3

החלטת ועדה מחוזית
ט"ו 26.2.85



א. גגות הכניינים יכוסו ברעפי חרס אדומים.

ב. כגכול המזרחי של המתחם ינטעו עצים ככדי ליצור סצרי נוזרו הפרדה בין המתחמים.

(ד)

מתחם מס' 4: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול וכצבע חול ומתחם בקו שחור מקוטע ועליו הספרה 4 הוא מתחם מס' 4 לתכנון מפורט. לא האושר בניה בשטח אלא לאחר אשורה של תכנית מפורטת שתכלול הוראות בינוי, עצוב והיראות לחלוקה חדשה. כמיתחם מס' 4 יוקצה שטח שלא יפחת מ-2.5 דונם ל-4 כתות גר ו-2 כתי כנסת. וכו' שטח צבורי פתוח אשר ישמש כפינת משחקים בשטח שלא יפחת מ-0.5 דונם. התכנית המפורטת למתחם הנ"ל תכלול בין הוראותיה את ההוראות הבאות:

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול והמיועד כאזור מגורים 2 ייכנה עד לגובה של 5 קומות כחלק המזרחי של המתחם ובירוג יורד לכיוון שמורת הטבע באופו כזה שבאזור בו גובל המתחם עם שמורת הטבע ואזור מגורים 5 בצד מערב גובה המיכונים לא יעלה על 2-3 קומות.
2. גגות הכניינים יכוסו ברעפי חרס אדומים.

ה. מתחם מס' 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול וצבע ירוק המותחם בקו שחור מקוטע ועליו הספרה 5 הוא מתחם 5 לתכנון מפורט. לא תאושר בניה בשטח אלא לאחר אשורה של תכנית מפורטת שתכלול חוראות בניוי, עיצוב, חלוקה חדשה והפרשת שטחים לצורכי צבור. התכנית המפורטת למתחם הנ"ל תכלול בין הוראותיה את המוראות הבאות:

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח צבורי פתוח שיכלול ככר מדורגת, מרוצפת ומגוננת בגודל שלא יפחת מדונם אחד.
- (2) החזית המסחרית ברח' נג' ארה תכנה במרווח של 5 מ' מקו הדרך והשטח בין קו הדרך לבין החזית המסחרית ישמש לחניה בלבד.
- (3) החזית המסחרית הגובלת בשטח הצבורי הפתוח תכנה בקו בנין אפס.
- (4) גגות הבניינים יכוסו ברעפי חרס אדומים.

1. מתחם מס' 6: השטח הצבוע בתשריט והמותחם בקו שחור מקוטע ועליו הספרה 6 וכולל יעודי קרקע שונים הוא מתחם 6 לתכנון מפורט. לא תותר בניה בשטח אלא לאחר אשורה של תכנית מפורטת שתכלול: דרכי גישה, והוראות בניוי. כל החלקות שיעודן הקודם בתוכנית המאושרת היה לתעשייה יומרו זכויותיהם לאיזור מגורים 2 ומיקומן המדויק ייקבע בתוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש. כן תכלול התכנית המפורטת למתחם 6 שטח שלא יפחת מ-10 דונם לבי"ס, 2 גני ילדים וגינה צבורית. הסימון המופיע בתשריט בקו נקודותיים יבטוש אדום הוא גבול הבנוי. לא תותר חריגת הבנוי מקו זה.

הבניינים הקיימים בשטח תכנית זו והמשמשים לתעשייה או מלאכה ימשיכו בשמוש הקיים כשמוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום אשורה של תכנית מס' 1726 זו.

ק"פ - ת"ת - ת"ת
15/1/85

הבניינים המותחמים בקו צהוב ע"ג התשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה.

2. שמוש חורג של
מפעלים קיימים:

בניינים להריסה:

23. גבול בנינוי: גבול הבנוי בתכנית זו מסומן על גבי התשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

24. הפקעה: 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.

25. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שמוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יזום התוכנית: עיריית ירושלים

עורך התכנית: המח' לתכנון עיר
האגף למדיניות תכנון

תאריך: אב תשמ"ב
אוקטובר 1982

משרד המבנה והערים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה

12.7.83
1726

א.א.א.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

1726
24.7.83

א.א.א.

א.א.א.