

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/04/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

29/06/2023

תכנית מס' 101-0790758

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

תכנית מתאר לשכונת אל-עיסוייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שכונת עיסאויה המשתרעת על המדרונות המזרחיים של רכס הר הצופים, מאופיינת בין היתר בצפיפות רבה. אוכלוסייתה מונה כיום כ-17,000 תושבים, והיא צפויה למנות בין 25 ל-30 אלף תושבים בשנת 2035. מרבית שטח השכונה הינו קרקע שאינה מוסדרת ואשר סביבתה הבנויה מתאפיינת, בין היתר, בבינוי בלתי אחיד וללא תשתית תכנונית קודמת בחלקו, במחסור בתשתיות ציבוריות, במגבלות גובה בתכניות מאושרות, במערך תחבורתי לקוי ובהעדר הסדרה קניינית של הקרקעות ושל הגבולות בין המגרשים.

נסיבות ייחודיות אלה, שכמעט ואין דומה להן, יצרו אתגר תכנוני משמעותי וצורך בפתרון לא שגרתי, לשם מתן מענה מקיף ומיטבי למכלול הצרכים התכנוניים של תושבי השכונה תוך התחשבות במאפייניה הייחודיים, בגידולה הצפוי, ובראייה כוללת של צרכיה בתחום הדיוור, מוסדות הציבור, הסביבה והתשתיות הפיזיות והציבוריות.

לצורך זה, התכנית מציעה מתווה המבוסס בראש ובראשונה על התוויית שלד ציבורי הכולל מערך תנועה ומגרשים לצרכי ציבור, ועל יצירת תאי שטח תכנוניים המאפשרים הן הסדרה למבנים שנבנו ללא היתר, הן תוספת של בינוי במספר מסלולים והן הבטחת המענה הציבורי הנדרש בתחומם. המתווה כולל גמישות משמעותית, במגוון נושאים, לרבות פתרונות לא שגרתיים, והכל תוך התחשבות בנסיבות הייחודיות של תכנית זו.

בנוסף, מתווה התכנית משלב הוראות מפורטות בנוגע לתאי שטח גדולים המיועדים לצרכי ציבור עם הפרשות לצרכי ציבור בתאי השטח השונים, שיתנו מענה ראוי הן לשטחים עבור מבני ציבור גדולים, והן למוסדות ציבור קטנים, שיופרשו בהתאם לעקרונות התכנית ויוצגו בתכניות בינוי ופיתוח של תאי השטח לאישורה של הוועדה המחוזית.

המערך התנועתי המשודרג שהתכנית מציעה צפוי לשפר את התנועה בתוך השכונה ואת הנגישות לשכונה, לרבות מרכיבים שיאפשרו תפקוד מיטבי של הדרכים הראשיות הצפויות לשמש את התחבורה הציבורית בשכונה. כל אלה יבטיחו אופן תכנוני ראוי לשכונה ולתושביה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תכנית מתאר לשכונת אל-עיסוייה	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0790758
-------------	-------------

שטח התכנית	1,049.647 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	-------------------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
----------------------------------------	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	223630
קואורדינאטה Y	634000

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונת עיסוייה שבמזרח ירושלים. התכנית מתוחמת מצפון וממזרח על ידי כביש מס' 1, ממערב בבי"ח הדסה הר הצופים ומדרום ברחוב מרטין בובר ובגן הלאומי מורדות הר הצופים. התכנית חלה על כל שכונת עיסוייה, לרבות רחובות משניים וסמטאות ובין היתר על הרחובות הראשיים הבאים: טריק אל מדארס, סירת אל חגיה, קסילה, ראס אל ג'אמע, אחמד אסעד דארי, אל בוסתן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל-עיסוייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30529	לא מוסדר	חלק		31-32, 35-36
30655	לא מוסדר	חלק		60
30889	לא מוסדר	חלק		999
30890	לא מוסדר	חלק		999
30891	לא מוסדר	חלק		999
30892	לא מוסדר	חלק		999
30900	לא מוסדר	חלק		999
30901	לא מוסדר	חלק		999
30902	לא מוסדר	חלק		999
30903	לא מוסדר	חלק		998-999
31335	לא מוסדר	חלק		34, 39-40
30875	לא מוסדר	כל הגוש	999	
31556	לא מוסדר	כל הגוש	999	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991		1326	3958	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2316	החלפה	2316
04/12/1997		863	4594	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 5036	החלפה	5036
19/11/2012		963	6499	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 12392	החלפה	12392
12/09/2002		14	5112	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 5112	החלפה	5832
21/03/2002		1715	5061	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 5061	החלפה	5879
10/12/2000		830	4942	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 6566	החלפה	6566
31/10/2004		264	5337	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 6696	החלפה	6696
02/04/2008		2574	5790	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 6793	החלפה	6793
30/04/2006		3044	5523	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 8987	החלפה	8987
06/04/2006		2479	5516	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 6540/מק	החלפה	מק/ 6540
21/02/2022		3766	10218	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0594663 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0594663
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022/א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תרגום דברי הסבר התכנית בערבית	21: 17 24/06/2023	ארי כהן	23/06/2023	1		מנחה	דברי הסבר בערבית
לא	נספח תנועה	14: 36 18/06/2023	שחאדה חאלד	18/06/2023		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מסלול תחבורה ציבורית	14: 37 18/06/2023	שחאדה חאלד	18/06/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חתכי רחובות אופייניים	10: 15 10/01/2021	שחאדה חאלד	10/01/2021		1: 1250	מנחה	חתכים
לא	נספח תנוחה	14: 37 18/06/2023	שחאדה חאלד	18/06/2023	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח מים	14: 38 18/06/2023	מאזן ברכאת	18/06/2023		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	14: 38 18/06/2023	מאזן ברכאת	15/12/2021		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	14: 39 18/06/2023	מאזן ברכאת	15/12/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	13: 07 15/11/2021	מאזן ברכאת	15/11/2021	8		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי למגרש בית העלמין החדש	01: 20 15/06/2023	ארי כהן	15/06/2023	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה - הקצאת שטחים לצרכי ציבור	13: 25 29/11/2021	חיים פיאלקוף	29/11/2021			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שימור	14: 05 15/12/2021	משה שפירא	15/11/2021		1: 1250	מחייב	תיעוד ושימור
לא	תיק תיעוד	10: 30 21/12/2020	משה שפירא	21/12/2020			מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	חו"ד סביבתית - פרק א חלק 1	10: 56 19/12/2021	אסנת ארנון	22/11/2021	41		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	חו"ד סביבתית - פרק א חלק 2	10: 56 19/12/2021	אסנת ארנון	22/11/2021	24		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	חו"ד סביבתית - פרקים ב-ה	10: 59 19/12/2021	אסנת ארנון	22/11/2021	78		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	דוח סקר עצים	10: 04 21/10/2021	נועם ביבי	17/10/2021	144		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים	14: 41 18/06/2023	נועם ביבי	18/06/2023	1	1: 2000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 28 01/06/2023	ברני גטני	02/11/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
וועדה מקומית לתכנון ולבניה, ירושלים	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296482		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן	39839		ירושלים	אגודת ספורט הפועל (1)		02-6797744	02-6796640	mic-arc@mic-arc.com
יועץ תנועה וכבישים	יועץ	שחאדה חאלד			משהד	משהד		073-7260653		shehadeh.kha@gmail.com
תכנון ותאום תשתיות	יועץ	מאזן ברכאת		יו.די.סי. הנדסה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5354666	02-5404302	mazinbarakat@udc-eng.com
פרוגרמה וחברה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12		02-5861913	cfialk@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטני	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	(2)	67	03-7541000		bernardg@da tamap.com
יועץ סביבה ואקוסטיק ה	יועץ	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה) (1994 בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topak@netvis ion.net.il
סוקר עצים	אגרונים	נועם ביבי	40275562	פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16			noam@ptilat- hamidbar.co.i 1
שימור	יועץ	משה שפירא	40201		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6 @gmail.com

(1) כתובת: גן טכנולוגי מלחה, בניין 1, קומה 4.

(2) כתובת: הירקון 67, בני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בנייה חדשה / תוספת בניה	בניין או חלקי בניין (כגון: קומות, אגפים) המוקמים מכוח תכנית זו.
בניין להסדרה	בניין קיים שלא ניתן עבורו היתר בנייה טרם המועד הקובע, שאינו מיועד להריסה לפי תכנית זו.
בניין קיים	בניין בתחום תוכנית זו שהיה קיים במועד הקובע.
המועד הקובע	13.8.2021 - היום בו בוצע צילום תלת מימדי לתחום התכנית
הקצאה לצרכי ציבור	היקף השטח המיועד לצרכי ציבור שנדרש להקצות בתא שטח כתנאי לבנייה חדשה בו.
פינוי-בינוי	הריסה של בניין או בניינים קיימים והקמת בנייה חדשה תחתיהם

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון והסדרה של שכונת עיסוייה וקביעת הוראות להוצאת היתרי בניה, הן במישרין, והן לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח, והכל בהתאם להוראות המפורטות בתכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שלד ציבורי שכונתי, באמצעות קביעת יעוד קרקע לדרכים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים
- קביעת ייעודי קרקע וחלוקה לתאי שטח
- קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח
- קביעת הוראות למתן היתרי בנייה לבניינים להסדרה בתחום ייעוד "עירוני מעורב"
- קביעת הוראות למתן היתרי בנייה עבור תוספת בניה ועבור בניה חדשה בדרך של פינוי-בינוי, בתחום ייעוד "עירוני מעורב"
- קביעת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור בתאי השטח המיועדים ל"עירוני מעורב"
- קביעת אזורים לתעסוקה ולמסחר
- קביעת הוראות שימור
- קביעת הוראות הריסה
- קביעת הוראות הפקעה
- קביעת הוראות לבתי עלמין

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	2002
עירוני מעורב	230 - 132, 130 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	4021, 4020, 4018 - 4012, 4010 - 4001
שטחים פתוחים	6504 - 6501
שטח ציבורי פתוח	683, 682, 680 - 676, 674 - 671
דרך מאושרת	830 - 820, 818, 816 - 812
דרך מוצעת	930, 925 - 919, 917 - 912, 910 - 888, 886 - 883, 881 - 873, 871 - 865, 863 - 831
חניון	936
תחנת תדלוק	8701
בית קברות	911
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	982, 981
מסחר ותעסוקה	1673, 1671, 131
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2106 - 2103, 2101
	1675, 1674, 1672

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	בית קברות	981
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	827, 824, 821, 820, 818, 814 - 812
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	,878 - 876, 846, 845, 843, 835, 832 884 - 886, 889, 896 - 896, 899, 903 930, 917 - 915, 912, 910, 909
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	8701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	,4012, 4009, 4004, 4003, 4001 4017, 4013
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	2105, 2103, 2101
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	,138, 136, 135, 116, 113, 105, 101 ,187, 185 - 183, 181, 162, 146, 139 230, 191, 188
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	677
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1672
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	2002
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	982, 981
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	828, 825, 814, 812
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	836, 835
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	- 4012, 4010, 4009, 4003, 4002 4016

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1673
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	102 - 107, 119, 130, 132, 134, 139, 141, 154, 157, 182, 187, 208, 219, 230
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	677, 679, 680
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	6501, 6504
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	911
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	2002
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	981
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	812 - 816, 818, 820 - 822, 824, 825, 829, 830
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	839, 840, 845, 846, 874, 889, 899, 936
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4001, 4002, 4004 - 4007, 4009, 4010, 4014, 4017
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	2103 - 2106
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	104, 106 - 110, 126, 128, 129, 133 - 136, 140 - 142, 144, 145, 148, 156 - 164, 166 - 171, 173, 178, 180, 181, 183, 187, 188, 190 - 193, 195 - 200, 203, 205, 212, 215 - 217, 222 - 223, 225 - 227, 229
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	676 - 678, 683
דרך /מסילה לביטול	תחנת תדלוק	911
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	814, 820 - 822, 824
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	835, 870, 871, 880, 884, 885, 889, 896, 901, 916
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	4001, 4007 - 4010, 4012 - 4014, 4018, 4020, 4021
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	133, 135, 145, 151 - 154, 156, 163 - 167, 169, 187, 189, 196, 198, 213 - 216, 225, 230
זיקת הנאה	דרך מאושרת	812, 814, 820, 821, 824, 829
זיקת הנאה	דרך מוצעת	832, 835, 845, 846, 865, 870, 878, 880, 884, 885, 889, 892, 893, 895, 896, 899, 903, 906, 909, 910, 912
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	4006, 4017, 4018, 4020, 4021
זיקת הנאה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	2104 - 2106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	עירוני מעורב	101 - 103, 109 - 111, 113 - 119, 121 - 123, 125 - 140, 142 - 144, 145 - 147, 152 - 156, 159 - 163, 168 - 171, 176 - 178, 180 - 182, 186 - 198 - 201, 206 - 208, 209 - 211, 212, 216, 217, 220 - 224, 229
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	674, 676
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	812, 814
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	876
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	4010, 4014
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	2101
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	133, 135, 154, 156, 157
חזית מסחרית	עירוני מעורב	113, 114, 123 - 125, 132 - 134, 136, 137, 140, 141, 154, 156, 157, 169, 170, 172, 218, 227
להריסה	דרך מאושרת	812, 814
להריסה	דרך מוצעת	835, 885, 912
להריסה	עירוני מעורב	103, 133, 157, 175, 177
מבנה להריסה	דרך מאושרת	812, 814, 821, 823
מבנה להריסה	דרך מוצעת	835, 847, 869, 876, 878, 884, 889, 899, 910, 912, 915
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4004, 4007, 4009, 4010, 4014, 4015
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	2101, 2103
מבנה להריסה	עירוני מעורב	113, 114, 114, 124, 125, 135, 138, 161, 163, 180, 184, 197, 199, 203, 207, 216
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	672, 676, 677, 679
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	6501
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1675

3.2 טבלת שטחים

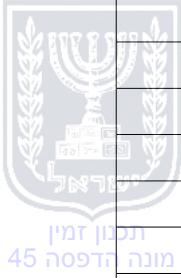
מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים 4	45,531	4.36	
אזור מגורים 5	288,640	27.66	
אזור מגורים א	885	0.09	
אזור מגורים מיוחד	2,209	0.21	
בית קברות	2,585	0.25	
גלעין הכפר	21,778	2.09	
גן לאומי	1,660	0.16	
דרך ואו טיפול נופי	6,975	0.67	

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.03	94,273	דרך מאושרת
0.03	269	דרך משולבת
6.76	70,511	מבנים ומוסדות ציבור
0.60	6,205	מגורים ב
0.17	1,810	מגורים ג
0.18	1,889	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1.28	13,312	שביל הולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב
31.64	330,195	שטח ללא ייעוד
0.01	68	שטח לתחנת טרנספורמציה
14.46	150,940	שטח ציבורי פתוח
0.38	3,909	תחנת תדלוק
100	1,043,644	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.65	6,828.76	בית קברות
4.69	48,950.11	דרך מאושרת
8.74	91,179.1	דרך מוצעת
0.46	4,773.49	חניון
8.80	91,889.01	מבנים ומוסדות ציבור
0.57	5,954.91	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1.03	10,749.55	מסחר ותעסוקה
63.11	658,628.14	עירוני מעורב
2.38	24,856.18	שטח ציבורי פתוח
4.90	51,130.98	שטחים פתוחים
1.16	12,099.41	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.48	4,980.7	תחנת תדלוק
3.03	31,623.93	תעסוקה
100	1,043,644.26	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. צרכי ציבור בעלי אופי מקומי-שכונתי כדוגמת: מעונות יום וגני ילדים; מוסדות עבור בריאות, רווחה, דת ותרבות; גינות ומרחב ציבורי פתוח/שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים); שטחי ספורט.</p> <p>ג. דרכים ציבוריות ופרטיות, שבילים, זיקות הנאה, מעברים פנימיים לרכבים ולהולכי רגל, לצרכי גישה, מעבר ותחזוקה של מתקנים הנדסיים ותשתיות ולרכבי חירום.</p> <p>ד. חצרות משותפות מרחב פנימי פתוח, לשימושם של הדיירים בתא שטח, המעניק איכויות של אור, זרימת אוויר ונוי.</p> <p>ה. מסחר, תעסוקה ומשרדים, בהיקף כולל שלא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים המותרים בתא השטח.</p> <p>ו. חניות לטובת השימושים האמורים.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים ותשתיות עליליות ותת-קרקעיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>מסגרת תכנונית</p> <p>התכנית מציעה חלוקה לתאי שטח בייעוד "עירוני מעורב" ומאפשרת הוצאתם של היתרי בנייה בייעוד זה על-פי המתווה הבא:</p> <p>1. היתרי בנייה לבניינים להסדרה, על-פי הבנוי והקיים בפועל במועד הקובע (ללא תוספת בנייה), ובתנאי שגובה הבניין המבוקש להסדרה הוא עד שש קומות. היתר בנייה כאמור יוגבל לבניוי הקיים במועד הקובע ויונתנה בהריסת בניוי שנוסף לבניין לאחר המועד הקובע. בנוסף, היתר לבניין להסדרה יעמוד בהוראות הקבועות בטבלה בסעיף 5 להלן; הכל כמפורט בסעיף ב להלן.</p> <p>2. היתרי בנייה לתוספת בנייה לבניין להסדרה, או לבנייה חדשה, לרבות על דרך של פינוי-בינוי, וכן היתרי בנייה להסדרה לבניינים שגובהם המבוקש הוא מעל שש קומות, יהיו על-פי תכנית בינוי ופיתוח שתוכן לכל תא השטח בו מבוקשת הבנייה ותאושר על-ידי הוועדה המחוזית; הכל, כמפורט בסעיפים להלן.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>היתר בנייה לבניין להסדרה</p> <p>א.</p> <p>1. בקשה להיתר בנייה לבניין להסדרה בהתאם לסעיף זה ניתן יהיה להגיש בתוך ארבע שנים בלבד ממועד כניסתה של תכנית זו לתוקף.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה לבניין להסדרה בהתאם לסעיף זה בחלוף שש שנים ממועד כניסתה של תכנית זו לתוקף.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר בנייה לבניין להסדרה על-פי בקשה שהוגשה במועד לפי סעיף קטן (1) ושניתנה בה החלטה במועד לפי סעיף קטן (2), ובלבד שהמבקש השלים את מילויים של התנאים שנקבעו למתן היתר הבנייה בתוך תקופה שלא תעלה</p>

4.1

עירוני מעורב

על שלושה חודשים מחלוף שש שנים ממועד כניסתה של תכנית זו לתוקף.

ב. לא יינתן היתר בנייה להסדרה לבניין שגובהו המבוקש מעל שש קומות, אלא בכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח, ובהתאם להוראות.

ג. לבקשה להיתר בנייה להסדרה תצורף מזיזה עדכנית של הבניין, ערוכה בקנה מידה 1:100, או בקנה מידה אחר שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, על-גביה יסומנו חלקי הבניין שהיו קיימים במועד הקובע. חלקי הבניין שנוספו או שונו לאחר המועד הקובע, אם ישנם כאלה, יסומנו להריסה.

ד. גובהו המרבי של בניין להסדרה יהיה כקבוע בטבלה בסעיף 5 להלן. חלקי בניין או קומות החורגים ממגבלת הגובה המרבי לבניין להסדרה, יהרסו.

ה. שטחו המרבי של בניין להסדרה יהיה כקבוע בטבלה בסעיף 5 להלן. חלקי בניין החורגים ממגבלת השטח המרבי לבניין להסדרה, יהרסו.

ו. קו הבניין להסדרה יהיה קו המתאר (קונטור) שלו כמופיע בתכנית המדידה לעניין המועד הקובע, ובלבד שהבניין אינו חורג לתחום של שטח המיועד בתשריטת התכנית לצרכי ציבור, לרבות דרך, שצ"פ ושטח למבנים ומוסדות ציבור. על אף האמור, יהיה בסמכות מהנדס העיר לאפשר חריגה נקודתית של קו הבניין, בכפוף לנימוקים שיפורטו, ובכפוף להבטחת התפקוד של השטח המיועד לצרכי ציבור.

ז. בקשה להיתר בניה תציג מקום חניה אחד עבור כל יחיד. על אף האמור, בסמכות מהנדס העיר להפחית את מספר מקומות החנייה הנדרשים, בכפוף להתייעצות עם אגף תושבי"ה, ומנימוקים שיפורטו על ידו, לרבות נגישות ובטיחות.

ח. במבנים שנבנו בהיתר בניה תוספת בניה בקונטור הבינוי הקיים עד לכפל זכויות הבניה שניתנו בהיתר הבניה למבנה ובכפוף לעמידה בסעיפים א' ו-ז' לעיל.

ג תנאים להכנת תוכנית בינוי

תכנית בינוי ופיתוח

א. תכנית בינוי ופיתוח תוגש על ידי "בעלי העניין בקרקע", כקבוע בנוהל הוכחת בעל עניין שקבעה הוועדה המחוזית לעניינה של קרקע שאינה רשומה ואינה מוסדרת, ובהתאם למפורט להלן.

1. תכנית בינוי ופיתוח תוגש בהסכמת כל בעלי העניין בקרקע בתא השטח.

2. על אף האמור לעיל, תכנית בינוי ופיתוח בה מתקיים תנאי סעיף ג(3) להלן, יכול שתוגש בהסכמתם של חלק מבעלי עניין בקרקע בתא השטח, ובלבד שהם מהווים את בעלי העניין בקרקע ב-75% לפחות משטחו של תא השטח. תכנית בינוי ופיתוח שהוגשה בידי חלק מבעלי העניין בקרקע, תלווה בחוות דעת שמאית המתייחסת לחלוקת הקרקע ולחלוקת הזכויות בתכנית.

3. במקרים בהם ניתן היתר בניה להכשרה בתא שטח, ניתן יהיה לחשב את ההסכמות הנדרשות להגשת תכנית בינוי ופיתוח (100% או 75%) אף בניכוי בעלי הזכויות אשר קיבלו היתר להכשרה, וזאת בכפוף להוראות סעיף 2 לעיל.

ב. תכנית בינוי ופיתוח תוגש על תא שטח שלם, בקנ"מ 1:250 (או בקנ"מ אחר שתאשר מתכנת המחוז). תכנית בינוי ופיתוח תלווה בתכנית מדידה עדכנית למועד הגשתה לוועדה המחוזית.

עירוני מעורב

4.1

ג. בתכנית בינוי ופיתוח ניתן להציע חלוקה תכנונית של תא שטח. במקרים בהם תוצע חלוקה כאמור, תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם להוראות פרק ד' לחוק.

ד. תכנית בינוי ופיתוח תכלול, בין היתר, פירוט של ההיבטים הבאים:

1. פירוט המיקום וההיקף של הבניינים ושימושי הקרקע בתא השטח, הקיימים (בין אם הם מיועדים להסדרה או להריסה) והחדשים המוצעים, לרבות מיקום והיקף השטחים שיוקצו לצורכי ציבור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף ט' להלן. לתכנית בינוי ופיתוח יצורף אישור מהנדס העיר על תיאומה עימו של ההקצאה לצרכי ציבור.

2. סימון קווי הבניין והמרווחים בין הבניינים, בהתאם למפורט בסעיף ד' להלן.

3. טבלה המפרטת את חלוקת שטחי הבנייה המבוקשים בין בעלי העניין בקרקע בתא השטח, חלוקתם בהתייחס לכל בניין מבוקש, וחלוקתם לפי השימושים השונים המבוקשים. בתכנית בינוי ופיתוח שהוגשה בידי חלק מבעלי העניין בקרקע, תוגש בהתאם להוראת סעיף (א)(2) לעיל.

4. קווי ומתקני תשתית, קיימים ומתוכננים, בתא השטח, לרבות מים, ביוב, תיעול, חשמל ותקשורת. לתכנית הבינוי והפיתוח יצורפו אישורים של בעלי וספקי התשתיות המתאימים על תיאומה עימם.

5. מעברים להולכי רגל ודרכי גישה לרכב, לרבות לצורך טיפול ותחזוקה של מתקנים הנדסיים ותשתיות וכן לצורכי חירום והצלה.

6. אופן הטיפול בעצים בוגרים קיימים בתאי שטח ייקבע ללא הבדל באופן סימונם בתשריט התכנית. סימנה תכנית בינוי ופיתוח העתקה או כריתה של עצים בוגרים, יצורף אליה סקר עצים ערוך על-פי הנחיות פקיד היערות לבחינה ולאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 6.1 (ח).

7. התייחסות לבניינים ומרכיבים לשימור בהתאם לסעיף 6.7 להלן ולנספח השימור.

8. כל פרט נוסף הנדרש בתכנית הבינוי והפיתוח או להסברתה, על-פי שיקול דעתה של מתכנתת המחוז.

ה. תכנית הבינוי והפיתוח, תתואם עם מהנדס העיר ומתכנתת המחוז. לאחר אישור מתכנתת המחוז כי תכנית הבינוי והפיתוח הוגשה באופן שלם ותואמת את הוראות תכנית זו וההנחיות שניתנו לפיה, תכנית הבינוי והפיתוח תונח במשרדי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, ותפורסם באתר האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית. דבר הגשת תכנית הבינוי והפיתוח יפורסם באותו האופן בו מפורסם דבר הפקדת תכנית, למעט פרסום ברשומות, וכן באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתא השטח עליו מוצעת תכנית הבינוי והפיתוח ושל הבניינים הקיימים בתאי השטח הגובלים בו. ההודעות תפרטנה את מיקום תא השטח, את עיקרי תכנית הבינוי והפיתוח, וכן את האפשרות לעיין בתכנית הבינוי והפיתוח ולהגיש לוועדה המחוזית הערות בעניינה של תכנית הבינוי והפיתוח בתוך פרק זמן של 30 ימים ממועד הפרסום. כל זאת בהתאמה לתנאים השונים בעת הגשת התכנית, וככל הניתן, ללא פגיעה ביעילות ההליך הפרסומי.

קווי בנין

ד

קווי בניין יסומנו בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות הבאות:



4.1	עירוני מעורב
	<p>1. קו הבניין המזערי לכל בנייה חדשה, לרבות תוספת קומות על בניין קיים, יהיה 3 מ' מגבול תא השטח ומדרך ציבורית ועל ומרווח של 6 מ' לכיוון בניין שכן.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, הוועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר מרווח מצומצם יותר בין שני בניינים בתוך תא שטח, לאחר שנתנה דעתה לשיקולים תכנוניים ולהשפעת המרווחים על כלל בעלי העניין הנוגעים בדבר.</p> <p>3. בבניין המוצע להסדרה בלבד, קו הבניין יהיה קונטור המבנה הקיים, בכפוף לאמור בסעיף 4.1(ב) 3(ו) לעיל</p> <p>4. בתאי שטח בהם נקבע ייעוד דרך מוצעת בתכנית זו על חשבון שטחים פנויים בייעודי מגורים לסוגיהם בתכנית קודמת, בשטח הפנוי שצומצם על ידי הדרך תותר בניה בקו בניין 0, בהתחשב בשיקולי בטיחות.</p> <p>5. בתכנית בינוי ופיתוח בגבול הבינוי לכיוון כביש מס' 1 שתוגש לאישור הוועדה, ניתן יהיה להציע קו בניין במרחק 0 מ' מגבול הבינוי לכיוון זה, באופן שיאפשר ניצול מרבי של המגרש בתחום שאינו מצוי בתחום מגבלות הבנייה.</p> <p>6. בתא שטח 132 ניתן יהיה לסמן קווי בניין במרווח 0 מ' בגבולות תא השטח בחזית המסחרית, ובמרחק 1.5 בחזית הנגדית לה.</p>
ה	<p>אדריכלות מספר קומות מרבי</p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח תוכל להציע תוספת מרבית של 2 קומות לבניין קיים, ובלבד שגובהו של הבניין שיווצר בדרך זו לא יעלה על 6 קומות.</p> <p>2. גובהו של בניין חדש המוצע בתכנית בינוי ופיתוח יהיה בהתאם למצוין בטבלה 5.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, בתכנית בינוי ופיתוח המציעה בתחומה הקצאה לצרכי ציבור בשטח העולה על 1,000 מ"ר (בקרקע), ניתן יהיה להציע הקמת בניין חדש בגובה על פי שיקול דעת הוועדה.</p> <p>4. קומה על קרקעית לחנייה תיספר במניין הקומות המרבי של הבניין ושטחי הבניה בה יימנו כשטחי שירות במסגרת שטחי הבנייה המרביים המותרים</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה גדר בחזית הפונה אל דרך ציבורית לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הדרך / הרחוב.</p> <p>2. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מ'. במקרה של הפרשי גובה הגדולים מ-3 מ' יבוצע דירוג של קירות התמך באופן שיותיר מרחב שתילה ברוחב של 1 מ' לפחות, ובעומק של 40 ס"מ לפחות, בין מדרגות קיר התמך שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p>
ז	<p>מסחר חזית מסחרית</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45



עירוני מעורב	4.1
<p>1. תכנית בינוי ופיתוח יכולה להציע חזיתות מסחריות מעבר לאלו המסומנות בתשריט, בהן יותרו שימושים של מסחר מקומי-שכונתי ושל משרדים בקומת הקרקע של הבניין ובזיקה אל הרחוב, בהיקף של עד שטח קומת הקרקע, וכחלק מזכויות הבנייה המותרות בתא השטח.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח המציעה חזיתות מסחריות כאמור:</p> <p>א. תבטיח את שילובם של השימושים המסחריים המוצעים בתפקודם ובחזותם של הבניין ושל הרחוב.</p> <p>ב. תציג פתרון חניה, וכן פתרונות אחסנה, שירות ותפעול, הנדרשים לשימושים המסחריים או הנובעים מהם.</p>	
<p style="text-align: right;">חניה</p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח תציג פתרונות חניה לכלל השימושים המוצעים בה בתא השטח, על-פי תקן החניה שלהלן:</p> <p>(א) יידרש מקום חניה אחד עבור כל יח"ד. על אף האמור, בסמכות הוועדה המחוזית להפחית את מספר מקומות החנייה הנדרשים, בכפוף להתייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, ומנימוקים שיפורטו, לרבות נגישות ובטיחות.</p> <p>2. פתרון חניה יכול לכלול מעלית רכב או מכפילי חניה.</p> <p>3. כל מקומות החניה הנדרשים על-פי התקן יהיו בתחום תא השטח.</p> <p>4. בבניה חדשה בדרך של פינוי-בינוי פתרון החניה יהיה בתת-הקרקע או בקומה מפולשת (שתיספר במניין הקומות המרבי).</p> <p>5. בתא שטח 103 תותר חניה על גג המבנה הקיים בחלקו הדרומי של תא השטח כחלק מפתרון החניה הכולל למתחם.</p>	ח
<p style="text-align: right;">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>הקצאות לצרכי ציבור</p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח תציג את ההיקף והמיקום של השטחים שיוקצו במסגרתה לצורכי הציבור, בהתאם להוראות סעיף זה.</p> <p>2. שיעור ההקצאה לצרכי ציבור יהיה 100:25 בהקצאה מבונה ו-100:10 בהקצאת קרקע, כך שבגין בנייה חדשה של כל 100 מ"ר (מעל הקרקע) לשימוש סחיר יוקצו (מעל הקרקע) 25 מ"ר לצרכי ציבור בהקצאה מבונה או 10 מ"ר לצרכי ציבור בהקצאה בקרקע. בגין שטח שאינו כפולה שלמה של 100 מ"ר, יוקצה לצרכי ציבור שטח במ"ר שהוא כפולה של שטח הבנייה החדשה ב-0.25 להקצאה מובנה ו-0.1 להקצאת קרקע.</p> <p>3. כלל השטחים המוקצים בתא השטח לצרכי ציבור יהיו ברציפות זה לזה, ככל הניתן.</p> <p>4. מיקומו של השטח שיוקצה בתכנית הבינוי והפיתוח לצרכי ציבור בתא השטח יהיה, ככל הניתן, אחד מאלה:</p>	ט



4.1	עירוני מעורב
	<p>א. בסמיכות לדרך ציבורית.</p> <p>ב. ברצף עם שטחים המוקצים לצרכי ציבור בתא שטח אחר.</p> <p>5. השטחים שיוקצו בתכנית בינוי ופיתוח לצרכי ציבור, יבחנו על ידי הוועדה המחוזית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, ותתקבל החלטה בעניין הצורך בהפקעתם בהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן.</p> <p>6. בתא שטח שתכסית הבניינים להסדרה בו במועד הקובע היא 40% לפחות, ושתכנית הבינוי והפיתוח מציעה בו תוספת של לא יותר מקומה אחת בלבד, לא תידרש הקצאה לצרכי ציבור.</p> <p>7. הוועדה המחוזית רשאית, לאחר התייעצות על מהנדס העיר ולאחר ששקלה את נתוני תא השטח והסביבה, ואת תכנית הבינוי והפיתוח וצרכי הציבור המוצעים בה, לקבוע שחלק מההקצאה לצרכי ציבור בתא השטח, או כולה, תהיה על דרך של הקצאת שטח מבונה.</p>
י	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתכנית בינוי ופיתוח לתאי שטח 153 ו-156 תקבע הקצאת צרכי ציבור כפולה מזו המפורטת בסעיף 4.1 (ט) בגין תוספת בניה לחלקי המבנים המסומנים בהנחיות מיוחדות בתחום תאי שטח אלה (קרי, הקצאה מבונה ביחס של 100: 50 או הקצאה בקרקע ביחס של 100: 20). יתר ההנחיות בסעיף 4.1 (ט) ימשיכו לחול בהתאמה למקדמי הקצאת הקרקע לצרכי ציבור לעיל.</p>
יא	<p>שימור</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח המוצעת בתא שטח בו קיימים בניינים, או חלקיהם, או מרכיבים אחרים, שסומנו לשימור בנספח השימור של התכנית, תכלול גם את המסמכים והפרטים הנוספים הנדרשים על-פי סעיף 6.7 להלן</p>
יב	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות מיוחדות לתאי השטח הנמצאים לאורך צירי תחבורה ציבורית (תאי שטח 101, 103-108, 110, 111-112, 118-121, 124-125, 129-134, 136-142, 144-146, 149-150, 152, 154-157, 170-196, 172-174, 177, 184, 185, 200, 202-204, 206, 208-211, 213-215, 217-221, 227-229)</p> <p>בתאי שטח אלה:</p> <p>1. לא תותר תוספת בניה לבניינים קיימים, שהם בני קומה אחת או שתיים, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית על דרך של פינוי-בינוי לאורך צירי תחבורה ציבורית בשכונה. המגבלה על תוספת בנייה לבניינים קיימים בני קומה אחת או שתיים בתאי שטח אלה מכוונת לתכניות בינוי ופיתוח בלבד ואינן חלות על הסדרת בניה קיימת בהתאם למפורט בתכנית זו.</p> <p>2. הוועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע שהשטח שיוקצה בתא השטח לצרכי ציבור יועד להרחבתה של זכות הדרך הציבורית הגובלת, ושטחו של תא השטח יקטן בהתאם.</p> <p>3. המבנה המצוי בחלקו בתחום תא שטח 145 (כמפורט בסעיף 4.6 להלן) ובחלקו בתחום זכות דרך 907 לא ייהרס כתנאי לביצוע הדרך אלא במסגרת תכנון כולל להתחדשות עירונית שיקודם בתא שטח 145 אשר יסמן מבנה זה להריסה לטובת פינוי זכות הדרך. בגין סימון המבנה להריסה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, היקף הזכויות למתחם יעמוד על 450% מירבי כאשר הפרש הזכויות בין מספר זה לבין הזכויות בטבלה 5 יוקצו לבעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.</p>

4.1	עירוני מעורב
יג	<p>גמישות לתכנית</p> <p>גמישות לתכנית בינוי ופיתוח</p> <p>1. הוועדה המחוזית רשאית לאפשר חריגה בגבולותיהם של תאי שטח בהיקף של עד 15% משטחם הכולל, בכפוף לנימוקים שיפורטו בהחלטתה. הגמישות תתאפשר בהרחבתו של תא שטח על חשבון תא או תאי שטח מצרניים או בצמצמו לטובת תא או תאי שטח מצרניים. השינוי כאמור יישקל בהתייחס להמלצת מהנדס העיר, בהיבטים של הבטחת אפשרות המימוש של תאי השטח המתקבלים כתוצאה מהשינוי, שמירה על איזון בהפרשות לצרכי ציבור, שמירת האפשרות לייצר הפרשה ציבורית משמעותית בתחום תא השטח הכלול בתכנית הבינוי והפיתוח ובתאי השטח המצרניים לה והבטחת תפקודו הראוי של המרחב הציבורי בסביבת התכנית.</p> <p>2. לא תשנה הוועדה המחוזית את גבולותיהם של תאי שטח כאמור בסעיף 1, אלא בהסכמת כל בעלי העניין בקרקע בתאי השטח המעורבים בשינוי ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שמתקיימות בה הוראות סעיף 4.1.2(ג)(ד)(3), בשינויים המתחייבים לפי העניין.</p> <p>3. לבקשת כל בעלי העניין בקרקע הנוגעים בדבר, או בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שמתקיימות בה הוראות סעיף 4.1.2(ג)(ד)(3), הוועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר איחודם של תאי שטח לתא שטח אחד.</p> <p>4. בנוסף לגמישות על פי סעיפים 1-3, לשם הגברת הגמישות, במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ניתן יהיה גם לדייק תוואי דרך שסומנה בסימן הנחיות מיוחדות לצורך זה, וכן בהתאם להוראות סעיפים 4.6.2 (ג) ו- 4.7.2 (ג) להלן.</p>
יד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בתחום תא שטח 154 מסומנת 'זיקת הנאה למעבר רכב' המאפשרת חיבור תנועתי מוטורי לרחוב טארק אל מדראס כהשלמה לזיקת הנאה המסומנת בתא שטח 4014. ניתן יהיה לממש את החיבור באמצעות 'זיקת הנאה' בתא שטח 154, בכפוף להסכמת כל בעלי הזכויות בתא שטח זה, או באמצעות 'זיקת הנאה' המסומנת בתא שטח 4014 בייעוד 'עירוני מעורב'. כאמור בסעיף 4.3.2 (ד) להלן, לעת מימוש החיבור לרחוב טארק אל מדרס והשלמת ביצוע הדרך בפועל על פי אחת החלופות, תבוטל זיקת הנאה בתוואי שלא בוצע.</p>
טו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 169 המסומן בהנחיות מיוחדות יחושב השטח המופקע עבור תוואי הדרך כחלק מההפרשה הנדרשת עבור צרכי הציבור בהתאם להוראות התכנית, וכן ייקבע קו בניין 0 לכיוון הדרך מדרום, בכפוף לשיקולי בטיחות.</p> <p>2. במסגרת מימוש תוואי הדרך מדרום לתא שטח 169, תיבחן האפשרות לצמצום הפגיעה במגרשים ככל הניתן בהתאם למפורט בסעיף 4.7 להלן.</p> <p>3. בתא שטח 230 המהווה חלק ממתחם הכולל גם את תאי שטח 4012, 4013, יינתן היתר בנייה בכפוף להוראות סעיף 6.1 (ה).</p> <p>4. באגף המערבי של תא שטח 213 יתאפשר סימון קווי בניין במרחק 1 מ' מגבולות תא השטח.</p>
טז	<p>דרכים</p>



עירוני מעורב	4.1
<p>סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>	
תעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם לתכנית 101-0737171	
הוראות	4.2.2
<p>א</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>לשטח בייעוד "תעסוקה" תוכן תכנית מפורטת.</p> <p>לא ניתן להוציא היתר בניה בשטח הקבוע בייעוד תעסוקה מכוח תכנית זו.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. בתי ספר</p> <p>ב. גני ילדים</p> <p>ג. מעונות יום וצהרונים</p> <p>ד. מרכז קהילתי</p> <p>ה. מבני דת</p> <p>ו. שירותי בריאות</p> <p>ז. שירותי רווחה</p> <p>ח. שירותי חירום (כגון מד"א, משטרה, כבאות והצלה)</p> <p>ט. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט</p> <p>י. תרבות</p> <p>יא. נטיעות וגינון, שבילים ודרכי גישה</p> <p>יב. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p> <p>יג. חדרי שנאים תת קרקעיים</p> <p>יד. מגורים בתנאים המפורטים בתכנית זו</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. תינתן עדיפות לשילוב מספר שימושים ציבוריים בבניין אחד.</p> <p>ב. מהנדס העיר יקבע את תמהיל השימושים הציבוריים בהתאמה לצרכי השכונה.</p> <p>ג. תכנון מפורט לתא שטח 4016 יכלול חייץ נופי לכיוון דרום ומהממשק עם גן לאומי הר הצופים בתאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. תכנון מפורט לתא שטח 4003 יכלול חייץ נופי לכיוון צפון ומהממשק עם אתר טבע עירוני עיסאויה צפון בתאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>1. בתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בהם קיימים מבני מגורים המסומנים להריסה בהנחיות מיוחדות, יתאפשר שימוש מעורב למבני ציבור ולמגורים, באופן אשר יתן מענה לשימוש</p>	



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הקיים למגורים, וזאת בהיקף הקיים בלבד במועד הקובע. שילוב השימושים כאמור יוצג במסגרת היתר בנייה או תכנית מפורטת או בתכנית בינוי אשר יכללו את כל תא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור וייתייחסו לכל השימוש הקיים למגורים, בהיקף ובמועד כאמור, בתא השטח. מימוש ההריסה, ככל שיידרש, יתאפשר רק לאחר הוצאת היתר בנייה כולל לכל תא השטח בהתאם לאפשרות הראשונה, או הוצאת היתר בנייה בתא השטח מכוח תכנית הבינוי או התכנית המפורטת.</p> <p>2. היקף זכויות הבניה הנדרש להסדרת הבניה הקיימת למגורים כאמור, יתווסף על זכויות הבניה המצוינות בטבלה 5 עבור תאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף 4.1.2(ב), עבור מבני המגורים הכלולים בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן של 4 שנים מיום אישור תכנית מפורטת או תכנית בינוי לכל תא השטח ולא מיום כניסתה של תכנית זו לתוקף.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בחלקו הצפון-מזרחי של תא שטח 4010 משמש למבנה מגורים. מימוש השימוש הציבורי בתחום זה מותנה בשילוב בנייה למגורים בהיקף הקיים במועד הקובע, בין בבנייה מעליו ובין בהריסה ובבנייה מחדש בתיאום עם בעל הנכס. לא תתאפשר תוספת מגורים מעבר לקיים בפועל במבנה במועד הקובע.</p> <p>2. בתאי שטח 4012, 4013, המהווים חלק ממתחם הכולל גם את תא שטח 230, יינתן היתר בנייה בכפוף להוראות סעיף 6.1 (ה)</p> <p>3. תאי שטח 4001, 4008, 4018, 4020, 4021 מיועדים לשימוש מסגד ואינם מיועדים להפקעה כמפורט בסעיף 6.5 (ב).</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בתחום תא שטח 4014 מסומנת זיקת הנאה המאפשרת חיבור תנועתי מוטורי לרחוב טארק אל מדראס. ניתן יהיה לממש את החיבור באמצעות זיקת ההנאה בתא שטח 4014, או באמצעות זיקת ההנאה בתא שטח 154 בייעוד עירוני מעורב אך זאת בכפוף להסכמת כל בעלי הזכויות בתא שטח זה.</p> <p>כאמור בסעיף 4.1.2 (יד) לעיל, לעת מימוש החיבור לרחוב טארק אל מדרס והשלמת ביצוע הדרך בפועל על פי אחת החלופות, תבוטל זיקת ההנאה בתוואי שלא בוצע.</p>
ה	<p>זרכים</p> <p>סימון מהתשריט : דרך /מסילה לביטול</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>



4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	<p>א. תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות ועיליות</p> <p>ב. שבילים ודרכי גישה לרכב למתקני תשתית ולמעבר רכבי חירום</p>

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.4</p>
<p>ג. מתקנים הנדסיים לרבות תחנת השנאה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תאי שטח אלה מהווים חיץ בין השכונה לבין שימושים מטרדיים (כדוגמת דרך ארצית מספר 1). שטחים אלה לא יפותחו באופן המזמין שהיית אדם.</p> <p>א. יש לשמור ככל הניתן על המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים.</p> <p>ב. מערכות תשתית תת-קרקעיות יועברו בתחום זה כשהן משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.</p> <p>ג. תותר הקמת מרכיבים של תמיכה וביסוס קרקע, לרבות עבודות עפר.</p> <p>ד. בתא שטח 6504 ניתן יהיה למקם חיץ באמצעות גדר או חציבת מדרוג או שילוב של השניים, לצורך הפרדה בין תא שטח 4016 לבסיס הצבאי הסמוך. מפרטו של החיץ ומיקומו הסופי ייקבעו ויאושרו על ידי נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית ויהוו תנאי להיתר למגרש 4016.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. נטיעות וגינות.</p> <p>ב. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, דרכי גישה למתקני תשתית וגישת רכבי חירום.</p> <p>ג. ריהוט רחוב כגון ספסלים ושולחנות גן, מתקני הצללה, מתקני אצירת פסולת.</p> <p>ד. מתקני משחק, ספורט ובילוי.</p> <p>ה. תאורה.</p> <p>ו. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים לרבות תחנת השנאה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. מערכות תשתית תת-קרקעיות יועברו בתחום זה כשהן משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.</p> <p>2. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל יוקמו פתרונות הצללה; בעדיפות לנטיעת עצים בוגרים, מסוגים מקומיים, רבים ככל הניתן.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. שבילים לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>ג. חניה / חניון ציבוריים.</p> <p>ד. גינות, הצללה, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון תשתיות מקומיות ועירוניות ומערכות ניקוז בתוואי הדרך.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	<p>א</p>

4.6	דרך מאושרת
	<p>ג. בכל מקום בו רוחב זכות הדרך עולה על 14 מ', יכלול תכנון מפורט של הדרך גם שבילי אופניים. סלילת שבילי האופניים תהא חלק בלתי נפרד מביצוע הדרך.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה המצוי בחלקו בתחום זכות דרך בתא שטח 907 וחלקו בתחום תא שטח 145 שביעוד 'עירוני מעורב' ומסומן בהנחיות מיוחדות לא ייהרס כתנאי לביצוע הדרך אלא במסגרת תכנון כולל להתחדשות עירונית שיקודם בתא שטח 145 כמפורט בסעיף 4.1.2 (יב) לעיל.</p>
ג	<p>גמישות לתכנית סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. במסגרת מימוש תוואי דרך שהתכנית מרחיבה לתוך מגרש מצרני בייעוד 'עירוני מעורב' , תיבחן האפשרות לצמצום הפגיעה ככל הניתן בתאי השטח המצרניים לקטעי דרך המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות (מדרום לתא שטח 169 ולתא שטח 141, וכן הדרכים המשיקות לתאי שטח 161 ו-224), לרבות באמצעות צמצום רוחב הדרך למינימום האפשרי, או באמצעות הסטתה עד 1 מ', וזאת בתנאי שתישמר גיאומטריה ראויה של הדרך ולא תיגרם פגיעה במגרשים סמוכים, וכן בכפוף להבטחת רציפותה ולאישור יועץ התחבורה של הוועדה.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	<p>שימושים יותרו השימושים המותרים בתחום ייעוד "דרך מאושרת" לפי סעיף 4.6.1.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות יחולו הוראות סעיף 4.6.2 (א).</p>
ב	<p>הוראות בניוי 1. טרם ביצוע הדרך המוצעת בתא שטח 917, יוקם מגרש משחקים בהיקף ובאיכות שלא יפחתו מגן המשחקים הקיים כיום בתחום תא השטח, בין אם באמצעות הקמת מתקני משחקים חדשים או בהעתקת מתקני המשחקים הקיימים בשלמותם, לשצ"פ סמוך, שמיקומו יתואם עם אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים, לשם הבטחת מיקום איכותי ונגיש, אשר ייתן מענה לתושבי השכונה, זאת בכפוף לתנאי בהליך הרישוי שבסעיף 6.1 (ט) 5 להלן 2. הצורך התנועתי בביצוע הדרך בתא שטח 909 המצרני לשטח ביח"ח הדסה ובהיקף ההפקעה הנדרש ייבחן בשלב מימוש התכנית, וזאת בהתחשב בין השאר בקיומם של עצים בוגרים בתחומה.</p>
ג	<p>גמישות לתכנית במסגרת מימוש תוואי דרך המורחבת לתוך תא שטח בייעוד 'עירוני מעורב' (מדרום לתא שטח 169 ולא שטח 141, וכן הדרכים המשיקות לתאי שטח 161 ו-224) תיבחן האפשרות לצמצום הפגיעה במגרשים המצרניים ככל הניתן, לרבות באמצעות צמצום רוחב הדרך למינימום האפשרי או באמצעות הסטה של עד 1 מ', ובתנאי שתישמר גיאומטריה ראויה של הדרך ולא תיגרם פגיעה לגורמים אחרים, וזאת על מנת לאפשר מימוש בנייה בתחום המגרשים הנ"ל.</p>
4.8	תחנת תדלוק

4.8	תחנת תדלוק
4.8.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת 5036
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי וזכויות הבניה יתאמו לתכנית מאושרת 5036
4.9	בית קברות
4.9.1	שימושים
	א. שטח המיועד לבית עלמין לחלקות קבורה ולשימושים הנלווים. הכל בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת 2316 עבור תא שטח 981 ולתכנית מפורטת אחרת עבור תא שטח 982, ובכפוף להוראות תמא 19 ב. אזור קבורה ג. מבני עזר לצרכי קבורה ד. מבני שירות לצרכי בית העלמין ה. דרכים וחניות
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות א. בתוך תחום תא השטח המיועד לבית עלמין חדש תישמר רצועה של 10 מטר בהיקף תא השטח, לצורך טיפול נופי שיהווה חיץ בין בית העלמין לבין יעודי הקרקע האחרים. ב. שתילת עצים בתחום בית הקברות תעשה בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. ג. לא יוצא היתר למבנה או לפיתוח השטח ועבודות עפר לפני שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית תכנית פיתוח לכל שטח בית העלמין בקני"מ 1:250. הכולל התייחסות לניקוז, מפלסים, מים, ביוב, חשמל תאורה, תנועה וחניה ונושאים נוספים בהתאם לשיקול הדעת של מהנדס הועדה ובהנחייתו. ד. תכנית לעבודות עפר וסלילה תכלול תכנית שיקום נוף ואמצעים להשתלבות בסביבה הטבעית. ה. אופן הקבורה והיקף הזכויות בתא שטח 982 ייקבעו בתכנית מפורטת אחרת כתנאי למתן היתר בנייה בתא שטח זה, כמפורט להלן בטבלה 5
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח בסעיף 4.5.1. ב. מבני ציבור בהתאם לשימושים המותרים בתחום ייעוד מבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.3.1
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תינתן עדיפות לשילוב מספר שימושים ציבוריים בבניין אחד. 2. תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח וכן מתקנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה, גם אם הם עיליים.
4.11	חניון
4.11.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



4.11	חניון
	<p>א. חניה לאוטובוסים</p> <p>ב. שרותים ציבוריים</p> <p>ג. משרדים ייעודים למסוף אוטובוסים</p> <p>ד. כל השימושים הנדרשים לשירות נוסעים כגון מערכות מידע, מכשירי כרטוס וכד'</p> <p>ה. ביתן שומר</p> <p>ו. עיצוב נופי, גינון נטיעות</p>
4.11.2	הוראות
א	אדריכלות
	תא שטח 8701 ישמש למסוף תחבורה ציבורית
4.12	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>2. מגורים</p>
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. על תאי שטח 1671 ו-1673 חלות הוראות ייעוד עירוני מעורב. בתחום תאי שטח אלה תקבע הקצאת צרכי ציבור גבוהה מזו המפורטת בסעיף 4.1 (ט) ותעמוד על הקצאה מבונה לצרכי ציבור ביחס של 100:100 או הקצאה בקרקע ביחס של 40:100. יתר ההנחיות בסעיף 4.1 (ט) ימשיכו לחול בהתאמה למקדמי הקצאת הקרקע לצרכי ציבור לעיל. יותר שילוב בניוי למגורים כחלק מהבניוי לצרכי ציבור במסגרת זכויות הבניה שנקבעו בתאי שטח אלה.</p> <p>2. תא שטח 131 הינו חלק ממתחם הכניסה המערבי, הממוקם בין דרך ענתא ובין הדרך העולה אל רחוב לוחמי הגטאות, וייכלל בתחום התכנית המפורטת לכל המתחם, כמפורט בסעיף 6.1 (ד).</p>
4.13	מסחר ותעסוקה
4.13.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי</p> <p>2. הסעדה</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>4. משרדים</p> <p>5. חניון</p>
4.13.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>אדריכלות</p> <p>א. בתאי שטח המיועדים למסחר ותעסוקה תתאפשר חזית מסחרית עם קומת גלריה.</p> <p>ב. כניסה ראשית של בניין וכן חזית מסחרית, יפנו לדרך הסמוכה. שטחים תפעוליים יהיו בעורף הבניין בקומת הקרקע.</p> <p>ג. השימוש המסוים בכל תא שטח יותנה באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים על מנת להבטיח שלא יהווה מטרד עבור תאי שטח גובלים.</p> <p>ד. לתאי שטח 2103-2106 לא ניתן להוציא היתר בניה מכח תכנית זו. תנאי להיתר בתאי השטח האמורים יהיה אישור תכנית מפורטת.</p>

מסחר ותעסוקה	4.13
<p>ה. תכנון תא שטח 2106 יכלול חייץ נופי לכיוון צפון ומהממשק עם אתר טבע עירוני עיסאוויה צפון בתאום ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (1) 3			מזערי	גודל מגרש (מ"ר)							
אחורי (1) 3			מזערי	גודל מגרש (מ"ר)							
צידי-שמאלי (1) 3			מזערי	גודל מגרש (מ"ר)							
צידי-ימני (1) 3			מזערי	גודל מגרש (מ"ר)							
מעל הכניסה הקובעת 9		450	50	0	60	340	הריסה ובניה מחדש	,130 - 101 230 - 132	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
מעל הכניסה הקובעת 9		410	50	0	60	300	בניין חדש	,130 - 101 230 - 132	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
מעל הכניסה הקובעת 6		(2) 410	(2) 50	0	(2) 60	(2) 300	תוספת על מבנה קיים	,130 - 101 230 - 132	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
מעל הכניסה הקובעת (3)		(3)	(3)		(3)	(3)	הכשרת מבנה קיים ללא תוספת	,130 - 101 230 - 132	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
3	3	200	50	0	50	100		2103, 2101 2106 -		מסחר ותעסוקה	
(1) 3	(1) 3	410	50	0	60	300	בניין חדש	1673, 1671	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(6) 3	(6) 3	(4) 370	40	0	50	280		- 4001 4012, 4010 ,4018 - - 4020 4021	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6) 3	(6) 3	370	40	0	50	280		,1672 1675, 1674	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	20	(7) 100	0	(7) 160	(7) 650		911	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
10	3	50	10		(8) 20	(8) 20		981, 982	בית קברות	בית קברות	
3	3	25	10		5	10		8701	חניון	חניון	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ניתן להעביר שטחי בניה המותרים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יגדל. לא ניתן להעביר שטחי בניה המותרים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2(ד).

(2) שטחי הבנייה המצויינים הם מרביים, ובכל מקרה לא יעלו על הבינוי הקיים במועד הקובע בתוספת שתי קומות או בתוספת אגף, ובכפוף להוראות התכנית.

(3) זכויות הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם לשטח וגובה הבניין במועד הקובע (סך שטח כל הקומות), ובכל מקרה לא יותר משש קומות, ובהתאם לפריסת השטחים במועד הקובע. קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין במועד הקובע, בכפוף להוראת סעיף 4.1.3 (ו'). מובהר כי הכשרת בניה תיעשה בהתאם לבינוי הקיים במועד הקובע, לא תתאפשר תוספת זכויות או שינוי בפריסת שטחי הבניה במבנה המיועד להכשרה אלא בכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח ובהתאם לה..

(4) זכויות הבנייה עבור השימוש הקיים למגורים כאמור בסעיף 4.3.2 (ב), יינתן כתוספת לזכויות הבנייה למבני הציבור המצוין בטבלה.

(5) מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם למפלס הכניסה מהכביש הראשי למגרש.

(6) קו בניין תת קרקעי הינו 0, בכפוף לאמור בסעיף ניהול מי נגר.

(7) בהתאם לתכנית מאושרת 5036.

(8) היקף זכויות הבנייה בבית הקברות המוצע בתא שטח 982 ייקבע בתכנית מפורטת אחרת כתנאי למתן היתר בנייה בתא שטח זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. על בקשה להיתר בניה לבניין להסדרה בתחום ייעוד "עירוני מעורב" המוגשת לפי סעיף 4.1.2(ב), לא תחולנה הוראות סעיפים 6.1(ב), (ג) ו-ה) (סעיף 6.1(ד) חל), 6.3, 6.4, 6.7, 6.8 ו-6.9 (סעיפים 6.2, 6.5, 6.6 ו-6.10 חלים).
- ב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתא שטח בייעוד "עירוני מעורב", למעט היתר להכשרת בנייה קיימת לפי סעיף 4.1.2(ב), הוא הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח, ואישורה על-ידי הוועדה המחוזית, כמפורט בסעיף 4.1.2.
- ג. לא יינתן היתר בניה בתא שטח בייעוד "עירוני מעורב" הסותר את תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה לאותו תא שטח.
- ד. בתאי השטח 131, 677, 2106, 2105, 2104, 2103, 930, 4003, 844 (מתחם הממוקם בין דרך ענתא ובין הדרך העולה אל רחוב לוחמי הגטאות), לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, אלא תידרש הכנתה של תכנית מפורטת, שתגדיר את המגרשים הנפרדים לכל ייעוד, וכן את הדרכים החדשות במידת הצורך. התכנון המפורט למתחם כאמור יסדיר בין השאר את תא שטח 131 לרבות מבנה המגורים הקיים בו.
- ה. בתאי השטח 230, 4013, 4012 (מתחם בחלקה המזרחי של התכנית המסומן בהנחיות מיוחדות), לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, אלא תידרש הכנתה של תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני, לרבות טבלאות איזון המבוססות על חוות דעת שמאית. במסגרת התכנית המפורטת ייבחן מעמדם של מקבץ עצי הזית הנמצא במקום וכן תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה, במסגרתו ייקבעו בין השאר השימושים המותרים בתאי שטח 4012, 4013 בגין קרבתם לכביש מס' 1.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 4016 הינו אישור משרד הביטחון לעניין הקמת חיץ לכיוון המחנה הצבאי הסמוך.
- ז. תנאי להיתר לתאי שטח 108-102 הפונים לכביש מספר 1 יהיה בניית גדר רשת יצוקה בגובה 4 מ' בגבול המגרש הפונה לכיוון הכביש.
- ח. תנאי להליך רישוי במגרשים למבנים או למוסדות ציבור ובתאי שטח בייעוד עירוני מעורב יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לכל העצים ללא הבדל באופן סימונם, ובו יוחלט אם העצים מיועדים לשימור, להעתקה או לכריתה. תנאי להעתקה או לכריתה עץ יהיה אישור פקיד היערות.
- ט. בקשה להיתר בניה תקיים את התנאים הבאים:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העירייה והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.
 2. תיאום תשתיות עם מהנדס העירייה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו מים או ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה, וכן כל העבודות הכרוכות בביצועם (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום הבקשה להיתר כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך, יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע על-ידי עיריית ירושלים.
 3. לעניין מבנים לשימור ראו הוראות סעיף 6.7.
 4. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסה של כל הבינוי המסומן להריסה בתשריט, או בתכנית הבינוי

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>והפיתוח שאושרה לתא השטח ושנכלל בתחום הבקשה להיתר הבנייה, וכן הריסת בינוי שבתחום הבקשה להיתר הבנייה ופולש לתאי שטח סמוכים. בהסדרת בניה קיימת, תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת הבינוי החורג בפועל והתאמת המבנה לתצורתו במועד הקובע.</p> <p>5. תנאי לתחילת ביצוע הדרך בתא שטח 917 יהיה הקמת מגרש משחקים כמפורט בסעיף 4.7.2 (ב) 1 לעיל.</p>	
סביבה ונוף	6.2
<p>תנאים למניעת מפגעים סביבתיים</p> <p>1. מניעת מטרדי רעש מדרך ארצית מס' 1</p> <p>א. המיגון המומלץ להגנה על בנייני ציבור בסמיכות לדרך ארצית מס' 1 הינו הקמת מתרס רעש אשר יעוצב כסוללה/קיר בתא השטח 6501 והשלמה באמצעות מיגון דירתי.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לשימושי מגורים או מבנים בשימוש רגיש לרעש בתחום יעוד עירוני מעורב בתאי שטח 103-108 ובתא שטח 120 יהיה הבטחת מיגון דירתי לפי ההנחיות הגנריות המופיעות בסעיף 4.2.7 במסמך הסביבתי לתכנית.</p> <p>ג. תכנית מפורטת בתאי שטח 4012-4013 (בית ספר / בניין ציבורי) תלווה בנספח אקוסטי, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, למניעת מפגעי רעש ולקביעת השימושים המותרים בתאי שטח אלה. ככל שיידרש מיגון במסגרת הפיתוח הנופי הוא יבוצע לקראת קבלת היתר החפירה הראשון במגרשים אלה.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה לבנין בן 5 קומות, או יותר, תלווה בחוות דעת אקוסטית, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אשר תפרט את מרכיבי המיגון הדירתי הנדרשים כתנאי לקבלת היתר בניה כמבוקש.</p> <p>2. מניעת מטרדי רעש משימושי מסחר ותעסוקה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה עבור שימוש למסחר או לתעסוקה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. לא תותר הצבת מערכות מכניות רועשות (כגון מפוחי אוורור) בחזיתות הבניינים, אלא על הגג בלבד.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בתחום ייעוד לתעסוקה הוא הגשת דו"ח אקוסטי, מדידות רעש או ממצאי ניטור, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ולאישורה.</p> <p>3. מניעת מפגעים ממפעלים</p> <p>א. בקשה להיתר בניה למפעל תלווה במסמך סביבתי, אשר יוכן לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ויתייחס לנושאי רעש, זיהום אוויר, חומרים מסוכנים, טיפול בשפכים ובפסולת. לא תדון הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה אלא לאחר שהמחלקה לאיכות הסביבה אישרה, כי המסמך הסביבתי שהוגש לה שלם ותואם את ההנחיות להכנתו.</p> <p>ב. תנאים שנקבעו במסמך הסביבתי (כגון לעניין ביצוע מדידות, ניטור ובקרה), הפרדת פסולת ואחסונו, יהיו תנאים בהיתר הבניה.</p> <p>ג. פסולת מוצקה</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה יוקצה בשטח המגרש שטח מוצנע לאצירת פסולת מוצקה הנוצרת בפעילותו של המפעל, וכן יוקצה שטח להצבתם של כלי אצירה בהתאמה לדרישות להפרדה של פסולות במקור של עיריית ירושלים ולהעברה למיחזור.</p>	

6.2

סביבה ונוף

הבקשה להיתר בניה תבטיח שפסולת הטעונה פינוי בידי המפעל לא תצטבר.

ד. חומרים מסוכנים

מפעל בו ייעשה שימוש בחומרים מסוכנים יגיש, כחלק מהמסמך הסביבתי לבקשה להיתר בניה, פרשה טכנית המפרטת את סוג, כמות ואפיון החומרים המסוכנים והאמצעים שנדרש להתקין או להקים במפעל לטיפול במקרי חירום ולמניעתם.

במסגרת הבקשה להיתר בניה יוקצה שטח נפרד לאחסון חומרים מסוכנים ופסולת חומרים מסוכנים.

בקשה להיתר בנייה תציג עמידה במרחקים הנדרשים לקולטים ציבוריים, כפי שהוגדרו בחוזה מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" 2014, או בכל מסמך שיחליף אותו ואשר יהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.

4. טבע עירוני

תכנית בינוי ופיתוח או בקשה להיתר בנייה להסדרת בניין קיים בתחום אתר טבע עירוני "עיסאויה צפון" ואתר טבע עירוני "בתת הספר הר הצופים מזרח", תלווה בסקר טבע עירוני.

6.3

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הבניינים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

בניין המיועד להריסה ייהרס בשלמותו על כל המחובר אליו דרך קבע. על אף האמור רשאית הוועדה המקומית להתיר את הריסתו של הבניין בחלקו אם שוכנעה כי חלקי הבניין הנותרים אינם מסכלים את מימושה של תכנית זו ובכפוף לחוות דעת מהנדס שלד המאשר כי ניתן לעשות כן.

6.4

חניה

בתאי שטח ייעוד עירוני מעורב בהתאם להוראת סעיף 4.1.2.1(ח) ולתכנית הבינוי והפיתוח שאושרה לתא השטח.

בתאי שטח בכל ייעוד אחר מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה.

פטור חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה ייקבע בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

א. כל השטחים המסומנים בתשריט תכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, לרבות שטחים פתוחים, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

ב. על אף האמור לעיל, תאי שטח 4001, 4008, 4018, 4020, 4021, בייעוד מבנים ומסודות ציבור המסומנים בהנחיות מיוחדות ומיועדים לשימוש מסגד אינם מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף א' ולא יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, כאמור בסעיף 4.3.2(ג) 3.

ג. בעניין השטחים שיוקצו לצרכי ציבור בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם להוראות תכנית זו, ובמסגרת הדיון בתכנית הבינוי והפיתוח, הוועדה המחוזית תשקול את הצורך בקבלת החלטה בדבר הפקעת השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם להוראת סעיף 189 לחוק. ככל שתתקבל החלטה כאמור, יחול סעיף א' לעיל.

עתיקות	6.6
<p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. כל עבודה בשטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	
שימור	6.7
<p>1. הוראות השימור הינן בהתאמה לדרגות השימור שלהלן ועל פי סימונן בנספח השימור:</p> <p>א. מבנה לשימור א (מסומן באדום) מבנה לשימור מחמיר. מבנה אסור להריסה, העתקה או פירוק והרכבה מחדש, וכן אסורה כל תוספת בנייה על גביו. תותר תוספת בתת הקרקע או באגף צדי חדש ונפרד.</p> <p>ב. מבנה לשימור ב' (מסומן בכחול) מבנה הכולל תקרות קמרון לשימור, בו יתאפשרו תוספות, אולם לא תותר הריסה, העתקה או פירוק והרכבה מחדש של החלק ההיסטורי לרבות התקרות.</p> <p>ג. מבנה לשימור ג' (מסומן בסגול) מבנה הכולל חזיתות אסורות להריסה, אולם יותרו שינויי פנים שלא ישפיעו על חזיתותיו.</p> <p>ד. מבנה לשימור ד (מסומן באפור) מבנים שצירופם לרשימת מבנים לשימור ב' או ג' ייבחן לאחר הגשת תיק תיעוד לידי מחלקת שימור.</p> <p>2. לא תותר הריסת מבנה או חלקו שאינה תואמת את מדרג השימור המפורט בסעיף 6.7 (1) שלעיל, ולא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ובפרטי הבניין שבהם, לרבות פתחים, סורגים, גדרות, שערים, כתובות, תבליטים וסיתות.</p> <p>3. הריסת מבנה או חלקו המתאפשרת ממדרג השימור המפורט בסעיף 6.7 (1) שלעיל, תותר בתיאום ובאישור מחלקת שימור בעת בקשה למתן היתר בנייה, ובאישור הוועדה המחוזית בעת אישור תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>4. תוספת בנייה למבנה או חלקו המסומנים לשימור בהתאם למדרג השימור המפורט בסעיף 6.7 (1) שלעיל, תותר בתיאום ובאישור מחלקת שימור בעת בקשה למתן היתר בנייה, ובאישור הוועדה המחוזית בעת אישור תכנית בינוי ופיתוח. תכנון התוספת יעשה על ידי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח שיש בו בניין היסטורי המסומן בנספח הבינוי בהתאם למדרג השימור שלעיל, תיערך בתיאום עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים ובהתאם לדרישותיה, לרבות הכנת תיק תיעוד שיוכן על-ידי אדריכל שימור מוסמך מתוך הרשימה המתפרסמת באתר האינטרנט של עיריית ירושלים, ויאושר.</p> <p>6. תכניות בינוי ופיתוח אשר יוגשו באזור גלעין הכפר או באזור התפשטות מנדטורית או שיכללו שטח בו סומנו עתיקות מסקר רשות העתיקות (כמסומנים בנספח השימור), יציגו ברקע המדידה גם את מרכיבי השימור שאינם בניינים, כגון טרסות חקלאיות, עצים ומטעים, בורות מים, מערות ומתקנים חקלאיים היסטוריים.</p> <p>7. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת בכפוף למפורט בסעיפים לעיל.</p> <p>8. תכנית בינוי ופיתוח תוגש לבדיקתה של מחלקת השימור. בתוך 60 ימים תהיה מחלקת השימור רשאית להגיש לוועדה המחוזית את חוות דעתה ביחס לתכנית הבינוי והפיתוח. לא הוגשה חוות הדעת בתוך 60 ימים כאמור, תהיה הוועדה המחוזית רשאית לדון בתכנית הבינוי והפיתוח ללא קבלת חוות הדעת של מחלקת השימור.</p> <p>9. בתחום התכנית ובעיקר בתחום גלעין הכפר קיימות סמטאות שאופיין בעל ערך שימורי, ויש</p>	



שימור	6.7
<p>להתחשב באופי זה בעת פיתוח המרחב הציבורי, ובייחוד בגלעין הכפר. תכנון של עבודות פיתוח המרחב הציבורי בסמטאות אלה יעשה בהתאם להנחיות "המדריך לתכנון רחובות העיר העתיקה, ירושלים, 2013", עם התאמות נדרשות (ככל שידרש).</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>תכנית בינוי ופיתוח תבטיח כי בכל תא שטח ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחו של תא השטח במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
<p>תנאי להיתר בניה, למעט היתר בניה לבניין להסדרה לפי סעיף 4.1.2(ב), יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי, בהתייעצות עם הרשות להתגוננות אזרחית (פיקוד העורף), להתיר, במקרים מתאימים, את חיזוקו של חדר קיים בדירה, חלף הקמתו של ממ"ד.</p>	

זיקת הנאה	6.10
<p>א. השטחים שמסומנים בתכנית זו בזיקת הנאה יפותחו כמעברים לכלי רכב לצורך גישה למבנים שאין להם חיבור לדרך או לצרכי מעבר תשתיות. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ניתן להציע שטחים נוספים עם זיקת הנאה לצורך זה, ככל הנדרש בתא השטח. בקשה להיתר בניה תכלול את שטחי זיקות ההנאה הנדרשים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העירייה, ופיתוחם יקבע כתנאי בהיתר הבניה. ב. תנאי לאכלוס מבנה יהיה ביצוע זיקת ההנאה בהתאם למאושר בהיתר הבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש שלד ציבורי (דרכים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים)	למימוש מידי ללא התניה
2	מתן היתר בניה לבניין קיים במסלול הסדרה	ניתן להוציא היתר בניה לבניין בודד
3	מתן היתר בתא שטח בייעוד עירוני מעורב הכולל תוספת בניה במבנים שנבנו ללא היתר	אישור הוועדה המחוזית לתכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית, תובא התכנית לדיון בפני הוועדה המחוזית ומהנדס עיריית ירושלים יציג בפניה נתונים שאסף באשר להיקף ואופן מימושה של התכנית ואת המלצתו האם נדרש עידכונה של התכנית לשם השגת מטרותיה. הוועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע שתכנית זו תמשיך לחול בכל תחומה, או בחלקו, להורות על הכנתה של תכנית חדשה לשכונה, או לחלקה, ולקבוע תנאים לתקופת-הביניים שעד אישורה של אותה תכנית מעדכנת.





מعلومات المخطط

اسم المخطط: مخطط هيكلية لبلدة العيساوية.	رقم المخطط: 101-0790758.
نوع المخطط: مخطط تفصيلي.	موقع المخطط: القدس.
لجنة التخطيط المخولة بإيداع المخطط: اللوائية.	مساحة المخطط: 1,049.64 دونم.

شرح مختصر للمخطط



بلدة العيساوية الممتدة على المنحدرات الشرقية لجبل المشارف، تتميز من بين أمور أخرى بكثافة عالية. يبلغ تعداد سكانها حالياً حوالي 17,000 نسمة، ومن المتوقع أن يتراوح تعداد سكانها بين 25,000 و30,000 نسمة في عام 2035. معظم مساحة البلدة عبارة عن أراضٍ غير منظمة وتمتاز ببيئتها المبنية، من بين أمور أخرى، ببناء غير موحد وغير منتظم، وجزء منه بدون بنية تحتية تخطيطية سابقة، ونقص في البنية التحتية العامة، وقيود ارتفاع في المخططات المصادقة، وسوء نظام النقل والمواصلات، وغياب تنظيم ملكية للأراضي والحدود فيما بينها.



هذه الظروف الفريدة، والتي لا مثيل لها تقريباً، أنتجوا تحدياً تخطيطياً هاماً وحاجةً لحل غير اعتيادي، من أجل إعطاء استجابة شاملة ومثلى لعموم الحاجات التخطيطية لمواطني البلدة مع مراعاة خصائصها الفريدة، ونموها المتوقع، بنظرة شاملة لاحتياجاتها في مجال الإسكان والمؤسسات العامة والبيئة والبنى التحتية المادية والعامة.

لهذا الغرض، يقترح المخطط نهجاً يعتمد، أولاً وقبل كل شيء، على مخطط هيكل عام يشمل نظام سير وقسائم للاحتياجات العامة، وعلى إنشاء وحدات مساحة تخطيطية التي تسمح بتنظيم المباني التي تم بناؤها دون رخصة، وإضافة بناءً بعدة مسارات وضمان الاستجابة للاحتياجات العامة المطلوبة في حدود وحدات المساحة التخطيطية. يتضمن النهج مرونة كبيرة في مجالات متنوعة، بما في ذلك حلول غير تقليدية، كل ذلك ضمن مراعاة الظروف الفريدة لهذا المخطط.



بالإضافة إلى ذلك، يدمج نهج المخطط تعليمات مفصلة تخص وحدات المساحة الكبيرة المعدة للاحتياجات العامة مع اقتطاعات للاحتياجات العامة في وحدات المساحة المختلفة، لإعطاء استجابة مناسبة لمساحات للمباني العامة الكبيرة والمؤسسات العامة الصغيرة، التي ستقتطع وفقاً لمبادئ المخطط وتُعرض في مخطط بناء وتطوير لوحدات المساحة لموافقة اللجنة اللوائية.





من المتوقع أن تؤدي ترقية نظام السير، الذي يقترحه المخطط، إلى تحسين حركة السير داخل البلدة وإمكانية الوصول إليها، بما في ذلك عناصر ستتيح أداءً أمثل للطرق الرئيسية المتوقعة أن تخدم وسائل النقل العام في البلدة. كل هذا يَعدُّ بأفقٍ تخطيطيٍّ مناسبٍ للبلدة وسكانها.

تفاصيل المترجم	
المهنة: معماري ومخطط مدن	الاسم: إسماعيل صلاح
مكان العمل: أري كوهين – معماريون ومخططي مدن	تاريخ الترجمة: 2023/06/23

