

(הערה : התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בק.כ. 1:1250, גליון אחד של חלוקה למגרשי בניה בק.כ. 1:1250 וכן גליון אחד של נספח-חניה בק.כ. 1:1250).

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 966

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ודרוגה:

תכנית זו על כל מסמכי האמורים להלן תיקרא : תכנית מס' 966 ירושלים" (להלן: התכנית). התכנית כוללת שינויים מתכניות 966 א'-ו-966 ב' וככזו דרוגה "שינוי לתכנית מתאר מקומית". כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: סעיפי התכנית), גליון אחד של תשריט בק.כ. 1:1250, גליון אחד של חלוקה למגרשי בניה בק.כ. 1:1250 (להלן נספח מס' 1) וכן גליון אחד של נספח חניה בק.כ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 2) המהווים יחדיו את התכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית ושטחה:

התכנית משתרעת על פני שטח בגודל של כ-395.5 דונמים ממערב לשכונת גבעת שאול, ירושלים (חלקי גושים: 30255, 30256, 30257, 30258, 30264, 30265, 30266, 30267, 30268, 30270, 30271, 30272, 30353) - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

4. תחום התכנית:

תחום השטח שעליו חלה התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בתשריט.

5. מטרת התכנית:

(א) שינויים מתכניות המתאר המקומיות 966 א'-ו-966 ב' בתחום שטח איזור המגורים כגון: שינוי אתור הקצאת שטחי קרקע לצורכי צבור, שינוי החלוקה הפנימית של שטחי הבניה המירביים במתחמי הכגורים, קביעת קווי בנין אפס, שינוי גבולות פנימיים של שטחי שלבי ביצוע התכנית, שינוי גבולות פנימיים בין מתחמי המגורים, וכן, קביעת מגרשי בניה מסוייכים ב"איזור מגורים 2 בשינויים" לשם בנית בניני מגורים בתוספת או בהפחתה של עד 2 קוכות כמפורט בתכנית.

(ב) קביעת הוראות של תכנית כפורטת בדברים כגון: מגרשי בניה, הפרשות לצורכי ציבור, קביעת השימושים המותרים, מספר יחידות הדיור הכותרות, שטח הרצפות הכותר בכל מגרש שעל פי התכנית, מרווחים, מספר קומות מותר בכל מגרש, מגרשי חניה, מקומות לחניה, מעברים להולכי רגל, מקומות ריכוז מתקני רחוב, גבהים כותרים מקסימליים לגגות וכו'.

6. כפיפות לתכניות קודמות:

התכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של תכנית המתאר המקומית לירושלים, כפי שהם בתוקף בכל עת, למעט באותם דברים אשר לגביהם התכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהאמור בתכנית המתאר לירושלים; וכן, כפופה התכנית להוראות התכניות 966 א'-ו-966 ב' בשינויים האמורים בסעיף 7 להלן.

7. שינויים מתכנית מתאר מקומית:

הוראותיהן של תכניות המתאר המקומיות 966 א'-ו-966 ב' תחולנה בשינויים הבאים: -

(א) הטבלאות שבתכנית מקזוות את הטבלאות הנתונות בתשריט תכנית מס' 966 ב' בהתאם לסעיפים 8(ב) ו-9(א) - לתכנית 966 א' (על פי תקוניה בתכנית 966 ב') ועותק מהן יצורף לכל עותק של התכניות 966 א'-ו-966 ב'.

(ב) ביטול סעיפים 9(א) ו-9(ה) בתכנית 966א' בדבר תכניות בינוי בק.מ. 1:500 ובק.כ. 1:1250 במשמעות האמורה שם (ראה סעיף 9(י"ד) להלן).

(ג) — קווי הבנין לחזית הפונה לדרכים ציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.

— קווי בנין אפס לחזית הפונה למגרשי חניה לכלי רכב יהיו מוהרים על פי הפרוט שבטבלת מגרשי הבניה בסעיף 9(י"ד) להוראות התכנית.

— בניה בקיר משותף (קו בנין צדדי אפס) תהא מותרת במגרשים מסוימים בלבד כמפורט בטבלת מגרשי הבניה בסעיף 9(י"ד).

— קווי הבנין המקיפים הגובלים בדרכים, מגרשי חניה, שבילים וכו' במגרשי בניה למסחר קמעוני המסומנים בתשריט באותיות א-ז יהיו אפס וניתן יהיה לשלבם בקירות התמך. קווי בנין כאמור הגובלים במגרשי בניה למגורים יוכלו להיות אפס באם יוכח פתרון המהווה הפרדה נאותה ע"י בניה במפלס נמוך יותר, או קיר תמך מפריד, או חזית ללא שום פתחים וחלונות וכו'.

(ד) קביעת מגרשי בניה מיוחדת למגורים 2 בהם תותר בניה בינוי מגורים עד לשש קומות בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן.

(ה) שינוי גבולות פנימיים של שטחי שלבי ביצוע התכנית שנקבעו בתכנית 966ב', בהתאם למפורט בטבלאות שבתכנית זו.

(ו) שינויים בלחי מהותיים בגבולות הפנימיים שבין מתחמי המגורים להתאמתם לגבולות מגרשי הבניה שנקבעו בתכנית זו.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בכל מסמכיה (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט שאינם מצויינים במקרא שבתשריט) ואם אינן עולות בקנה אחד ולא נאמר בהן אחרת - תחול ההוראה המגבילה יותר.

8. הוראות התכנית:

להלן הוראות בגין השטחים שבתחום "איזור מגורים 2 בשינויים" בהתאם לתכניות 966א' ו-966ב' בכפוף לשינויים האמורים בסעיף 7 דלעיל :

9. "איזור מגורים 2 בשינויים":

(א) מתן הקלות

ההוראות המחייבות מתכנית המתאר המקומית בגין מתן הקלות הן כדלהלן:

1. שטח הבניה בטבלת מתחמי המגורים שבתשריט מהווה, בין השאר, מגבלת צפיפות אשר חושבה עפ"י מקדם של 100 מ"ר שטח רצפות לרישוי לכל דירה ולכל משפחה; ולפיכך לא תנתן הקלה המאפשרת הגדלת צפיפות על ידי הגדלת מספר דירות מעבר למתקבל מהתחשיב הנ"ל, וכן, כל דירה תרשם בספרי המקרקעין כבלתי ניתנת לחלוקה.

2. כל הוראותיה של התכנית הנוגעות באופן זה או אחר בבינוי באיזור המגורים נועדו, בין השאר, לשם קביעת אופי הסביבה הקרובה במשמעותו עפ"י סעיף 1(1) וסעיף 1(2) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967; לפיכך יש להמנע ממתן כל הקלה העלולה להפר מגמה זאת, למעט האמור בסעיפים 9(י"א) 2, 9(י"ב) 2, 9(ט"ו) 2 ו-11 להלן.

3. מודגש כי סמכות ועדות התכנון לאישור שינויים (מכח תכנית זאת) בהליכי רישוי על פי סעיפים 9(י"א) 2, 9(י"ב) 2, ו-9(ט"ו) 2 מוגבלת לשלב שהשכונה אינה מאוכלסת. באם שינויים מעין אלה יתבקשו לאחר ההחלטה אכלוס השכונה, יש לפעול על פי ההליכים שנקבעו בסעיפים 149 ו-151 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

(ב) מספר הקומות

מספר קומות המגורים בכל בית ובכל חלק של בית, אם לא נאמר בתכנית אחרת, לא יעלה על ארבע וניתן יהיה לשלב מסד נמוך ככל האפשר עפ"י השפוע הטבעי של מבנה פני השטח, או, קומת עמודים חלקית מתחת לקומות המגורים ללא מסד באם הדבר יתחייב משיפוע פני הקרקע.

(ג) מגרשי בניה מיוחדת למגורים

המגרשים המסומנים בתשריט בכחול מותחמים במסגרת כחולה הינם מגרשי בניה בהם מספר הקומות המותרות הוא כאמור בסעיף 9(ב) בתוספת שתי קומות.

(ד) מגרשי בניה מוגבלת למגורים (א)

המגרשים המסומנים בתשריט בצבע כחול מותחמים בנקודות בצבע כחול הינם מגרשי בניה מוגבלת בהם מספר הקומות המירבי בחזית הפונה למדרון לא יעלה על 3 קומות מגורים אשר התחלונה בהן היא קומת קרקע ללא בליטת מסד או עמודים מתחתיה ומספר הקומות המירבי בחזית הפונה למעלה הגבעה לא יעלה על 2 קומות מגורים מעל מסד נמוך ככל האפשר עפ"י השיפוע הטבעי של מבנה פני השטח, או קומת עמודים ללא מסד.

(ה) מגרשי בניה מוגבלת למגורים (ב)

המגרשים המסומנים בתשריט בצבע כחול מותחמים בקו כחול מרוסק הנם מגרשי בניה מוגבלת בהם מספר הקומות - הוא כאמור בסעיף 9(ד) בתוספת קומה אחת.

(ו) מודגש כי תוספת קומה או קומות לרבות קומת מסד או קומת עמודים מעל למספר הקומות המותר עפ"י סעיפי משנה (ב), (ג), (ד), (ה) של סעיף 9 לעיל יהווה שינוי אופי הסביבה הקרובה כאמור בסעיף 9(א)(2) לעיל.

(ז) מגרשי בניה למסחר קמעוני

בתחום "איזור מגורים 2 בשינויים" יורשו שרואי מסחר קמעוני לתושבי השכונה במגרשים הצבועים בתשריט בצבע כחול עם פסים אפורים, הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים "באיזור מגורים 2 בשינויים" כאמור ברישא לסעיף.

(ח) מגרשי חניה לכלי רכב

1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב הם שטחים של חניה באיזור המגורים והועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בנין אחזקתם והשמוש בהם לרבות שיפוצים, תיקונים, האורה וכיו"ב, אשר יהווה תנאי מוקדם להתרת בניה.
2. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים.
3. מספר מקומות החניה לכל בנין בהתאם לתקן החניה ומיקומם הוא כמסומן בנספי החניה והם מוצמדים לבניני המגורים, לרבות אחזקתם התקינה כאמור בסעיף 9(ח)1 לעיל.
4. התקנת מקומות החניה לרבות דרך הגישה לחניה יבוצעו בוד עם בניית בניני המגורים.
5. תנאי להתרת הבניה הוא שיתקבלו בטוחות להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, המעידות על פתרון פרוצדורלי ומשפטי אשר מקיים את הצמדת מקומות החניה לבניני המגורים בכל המשורים לרבות תקנון הרכוש המשותף, הערות אזהרה וכל אמצעי אחר שיראה לנכון, כדי להבטיח שגם אם החניה היא רכוש משותף הרי שהחניה המתיחסת לכל בנין היא במסגרת של הצמדה, בין אם מדובר בהצמדה של חלק ברכוש המשותף והן אם מדובר על זיקות הנאה.

(ט) מעבר פרטי פתוח להולכי רגל

השטחים המסומנים בתשריט בצבע כחול עם פסים ירוקים הם שטחים של מעברים פרטיים פתוחים להולכי רגל בתחום מגרשי הבניה למגורים ובתחום מגרשי חניה לכלי רכב ולהולכי רגל תהא זכות בלתי מוגבלת למעבר בהם. תנאי מוקדם להתרת בניה ולביצוע עבודות הטעונות היתר הוא שתרשם לגביהם בספרי המקרקעין הערה בלתי חוזרת עפ"י תקנות המקרקעין מטעם יו"ר מוסד תכנון בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש במעברים אלה להולכי רגל כלשהם וכן תרשם הערה כזו מטעם הבעלים עצמם, הכל עפ"י נוסח שיקבע ע"י היו"ר לוועדה המקומית להבטחת זכות מעבר כנ"ל להולכי רגל כלשהם ללא שום מגבלה.

(י) מקום רכוש מתקני רחוב

בשטח התכנית אסורה העמדת תאי טלפון, לוחות מודעות, ספסלי המתנה, תיבות דואר וכיו"ב אלא במקומות המסומנים בתשריט בעיגול עם קווים אלכסוניים בהם תותר העמדת תאי טלפון, לוחות מודעות, ספסלי המתנה, תיבות דואר ותחנות אוטובוסים.

(יא) גבהי גגות מקסימליים

1. הגבהים המכסימליים המותרים לגבי פני הגגות הם כמצויין בתשריט במספרים בתחום מגרשי הבניה למגורים המהווים ציון של גבהים מוחלטים מעל פני הים. בכל מגרש מצויינים שני גבהים, האחד בגין הבניה במעלה המגרש והשני בגין הבניה במורד המגרש. במקרה של סתירה בין הוראה זאת לבין מספר הקומות המותרות תחול המגבלה החמורה יותר.
2. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית לשנות את הגבהים המכסימליים לגבי פני הגגות המסומנים בתשריט עד שלושה מטר בתנאי שלא יחולו שינויים במספר הקומות ובסך הכל שטח הרצפות לבניה שעל פי התכנית ובתנאי שישמר יחס גבהים נאות בין בנינים סמוכים לטופוגרפיה, וכן בתנאי שישמרו הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים בגין מרתפים.

(יב) קווי בנין

1. קווי הבנין במגרשי הבניה למגורים יהיו כמפורט בטבלה כדלהלן והבניה בקיר משותף תהא מותרת רק במגרשים שלגביהם צוין הדבר בטבלה.
2. במקרים בהם לא ניתן יהיה לשנות גבולות מגרשים כאמור בסעיף 11 ניתן יהיה באשור הועדה המקומית והועדה המחוזית לקבוע את קווי הבנין לא בגבול חלקות הבניה אלא על פי המרחק המדוד בין שני בנינים סמוכים ובלבד שהמרחק בין שני בנינים סמוכים אלה לא יפחת מ-8.0 מטר.

(יג) מתן היתרי בניה ושלבי ביצוע

1. מתן היתרי בניה וביצוע עבודות בשטח התכנית ייעשו בשלבים שיטתיים כדי להבטיח רצף צמוד של פיתוח בתוך כל מתחם ומתחם ובהתאם לכך לא תאושר בקשה להיתר של בית בודד או של בתים בודדים אלא קבוצות בהים שגבולן מוגדר על ידי שטחי ציבור ו/או חניה לכלי רכב ובהתאם למצויין בטבלת מגרשי הבניה בסעיף 7 להוראות התכנית. ואולם באישור הועדה המחוזית ניתן יהיה לשנות את שלבי הביצוע בתוך מתחמים ובלבד שהשינויים יבטיחו רצף בניה ופתוח להנחת דעתה.
2. מודגש כי שלבי הביצוע העיקריים ושלבי הביצוע בתוך המתחמים אינם חלים על ביצוע עבודות הפיתוח ועבודות התשתית של השכונה.
3. כל האמור בסעיף 1 דלעיל הוא בנוסף לאמור בסעיפים 10 ו-11 שבתכנית 966א'.
4. לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה אלא לאחר תאום מוקדם עם אגף העתיקות בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

(יד) תכנית בינוי בק.מ. 1:500

לצורך ביצוע האמור בסעיפים 9(א), 9(ב) ו-9(ז) רשאי מהנדס העיר לדרוש תכנית בינוי בק.מ. 1:500 כתנאי למתן היתרי בניה, כן, בסמכותו לדרוש תכנית בינוי כנ"ל בכל מקרה שימצא לנכון על מנת לבדוק את מידת התאמתם הארכיטקטונית של קבוצת בנינים ויחס הגבהים ביניהם, קווי החזית והפיתוח הכלליים וכיו"ב. על סמך תכנית בינוי כנ"ל לא ניתן יהיה לשנות את קווי הבנין כאמור בתכנית.

(טו) תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה הוא הבטחת ביצוע האמור בסעיפים 9(א), 9(ו), 9(ח), 9(ט) ו-9(י"ג) לעיל.
2. בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן, ניתנת בזאת הסכמת הועדה המחוזית שלאחר תחילת תוקפה של התכנית רשאית הועדה המקומית להוציא היתרי בניה בהתאם לתשריט החלוקה למגרשי בניה בכפוף לכל ההוראות והתנאים הכלולים בתכנית בהתאם לכל ענין.
3. הסכמת הועדה המחוזית על פי הסיפא לסעיף 137 לחוק ובהתאם לאמור בסעיף 9(ט"ו) 2 לעיל מותנית בכך שהשטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם עיריית ירושלים ללא תשלום או יתקבלו בטוחות לביצוע הדבר במועד הנאות כאמור בהתחייבות מנהל מקרקעי ישראל במכתבה לועדה המחוזית מיום 4.7.1974 בגין התכנית מספר 966א'.

(טז) טבלת מגרשי בניה

להלן טבלת מגרשי הבניה הכוללת הוראות בגין כל מגרש כאמור בה:

טבלת מגרשי בניה

הבניה 1966

-5-

מספר מזהים	מספר מגרש בניה	מספר מגרש בניה לפי מדידה	שטח המגרש (במ"ר)	תכנית בניה מבטמולות לרשמי (במ"ר)	מספר יחידות דיור מבטמולי	קווי בנין (מ')			מספר המגרש שאותו אפשרות בניה בקיד משותף	מספר קומות	שלבי ביצוע עקריים	שלבי ביצוע בתוך המזח	הערות
						א	ב	ג					
	1	1	265	1,346	16	0	4	9.5	2	4	א		
	2	2	264	1,254	16	0	4	9.5	1	4	א		
	3	3	263	1,235	16	0	4	9.5	-	4	א		
	4	4	262	1,141	16	0	4	9.5	-	4	א		
	5	5	261	1,178	16	0	4	9.5	-	4	א		
	6	6	260	1,347	16	0	4	9.5	25	4	א		
	7	7	280	3,085	16	4	4	0	-	4	א		
	8	8	281-282	1,564	16	4	4	0	-	4	א		
	9	9	284	1,544	16	4	4	0	-	4	א		
	10	10	285	867	16	4	4	0	-	4	א		
	11	11	286	702	16	4	4	0	-	4	א		
	12	12	287	694	16	4	4	0	-	4	א		
	13	13	288	750	16	4	4	0	-	4	א		
	14	14	289	1,000	16	4	4	0	-	4	א		
	15	15	290	2,094	16	4	4	0	-	4	א		
	16	16	246	789	16	0	4	9.5	-	4	א		
	17	17	247	938	16	0	4	9.5	-	4	א		
	18	18	248	553	16	0	4	9.5	-	4	א		
	19	19	249	507	16	0	4	9.5	-	4	א		
	20	20	250	576	16	0	4	9.5	-	4	א		
	21	21	251	610	16	0	4	9.5	-	4	א		
	22	22	252	533	16	0	4	9.5	-	4	א		
	23	23	254	887	16	0	4	9.5	-	4	א		
	24	24	255	712	16	0	4	9.5	-	4	א		
	25	25	259	1,421	16	0	4	9.5	6	4	א		
				400									
				40,000									
				300									
				934									
				40,300									
				10,000									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									
				257+305									
				269									
				84									
				78									
				242									

מספר מחצית	מספר מנרש בניה	מספר מנרש בניה מרדה	שטח המנרש (במ"ר)	זכויות בניה מבטימלחת לרשי (מ"ר)	מספר יחידות דיוור מבטימלחת	קווי בנין (מ')			מספר המנרש שאותו בניה בקיר משותף	מספר קונדו	שלבי ביצוע עקריים	שלבי קיטוע בתוך התחום	הערות
						ק'	צ'	א'					
	2 + 1	205+204	3,170	4,000	40	9.5	4	0	-	6	א		
	3	203	2,075	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	4	202	1,156	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	5	201	1,082	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	6	200	1,118	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	7	195	978	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	8	194	1,081	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	9	193	1,374	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	10	192	1,433	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	11	191	1,196	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	12	207	1,005	1,600	16	9.5	4	0	13	4	א		
	13	208	1,211	1,600	16	9.5	4	0	12	4	א		
	חניה שביל	206	86	6,063									} שביל בתחום לסעיף 9 (ט') להוראות ותכנית.
	2	318	86	69									
- שטח פרטי מתוח לניסעות וגיבון (ראה סעיף 9 (ז"ג) 3) .													
	1	26	875	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	2	27	1,010	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	3	28	1,029	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	4	21	1,804	2,400	24	9.5	4	4	-	6	א		
	5	25	1,056	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	6	24	922	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	7	22	1,359	2,400	24	0	4	4	-	6	א		
	8	18	1,526	2,400	24	0	4	4	-	6	א		
	9	11	963	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	10	12	874	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	11	13	1,083	2,400	24	5	4	4	-	6	א		
	12	14	883	2,400	24	5	4	4	-	6	א		
	מסחרי ראשי	20	739	653									
	חניה חלק מ-30	30	3,000										} סה"כ חניה - 7,000 מ"ר .
	חניה חלק מ-17	17	4,000										
- שטח פרטי מתוח לניסעות וגיבון (ראה סעיף 9 (ז"ג) 3) .													
	1	57	1,177	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	2	56	893	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	3	55	1,689	2,400	24	9.5	4	0	-	4	א		
	4	53	1,417	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	5	52	1,953	1,600	16	9.5	4	0	-	4	א		
	6	51	1,586	2,400	24	9.5	4	0	-	6	א		
	7	50	1,235	2,400	24	9.5	4	0	-	6	א		
	8	38	932	1,200	12	0	4	4	-	4	א		
	9	40	988	2,000	20	0	4	4	-	4	א		
	10	42	864	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	11	45	1,100	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	12	47	1,049	2,400	24	0	4	4	-	6	א		
	13	49	1,031	2,400	24	0	4	4	-	6	א		
	14	36	1,183	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	15	39	729	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	16	41	831	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	17	44	919	1,600	16	0	4	4	-	4	א		
	18	46	983	2,400	24	0	4	4	-	6	א		
	19	48	1,048	2,400	24	0	4	4	-	6	א		
	20	1	766	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	21	2	912	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	22	3	809	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	23	5	831	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	24	6	687	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	25	7	753	1,600	16	5	4	4	-	4	א		
	מסחרי	32	434	200									
	חניה חלק מ-30	30	4,859										} שביל בתחום לסעיף 9 (ט') להוראות ותכנית.
	חניה חלק מ-17	17	5,378										
	שביל	4	84										
	שביל	43	194										
	שביל	54	81										

מספר מנרש	מספר מנרש בניה	שטח המנרש (במ"ר)	זכויות בניה מכסימליות לרשות (במ"ר)	מספר היחידות דיוור מכסימל	קווי בניה (מ')			מספר קומות	מספר המנרש שאותו אגודת בניה בקיור משתתף	מספר קניינים	שליכי בתוך המתחם	הערות
					ק'	צ'	א'					
6	1	210	1,088	18	5	4	0	2	א	א		
	2	211	1,000	16	5	4	0	1	א	א		
	3	212	967	16	5	4	0	4	א	א		
	4	213	998	16	5	4	0	3	א	א		
	5	215	920	16	5	4	0	6	א	א		
	6	216	916	16	5	4	0	5	א	א		
	7	217	959	16	5	4	0	8+9	א	א		
	8	218	1,148	16	5	4	0	7+9	א	א		
	9	219	1,016	18	5	4	0	7+8	א	א		
	10	169	4,419	72	5	4	4	-	א	א		
		23,600	22,000	220								
	מסחרי ראשי	171	1,141									
	חניה חלק ב-209	4,000										
7	1	73	3,328	72	2	4	0	-	א	א		
	2	72	1,035	16	5	4	0	-	א	א		
	3	71	1,115	16	5	4	0	4	א	א		
	4	70	1,355	16	10	4	0	3	א	א		
	5	69	1,522	16	20	4	0	6	א	א		
	6	68	1,647	16	25	4	0	5	א	א		
	7	64	1,740	16	25	4	0	8	א	א		
	8	63	1,430	16	15	4	0	7	א	א		
	9	62	1,479	16	2	4	0	10	א	א		
	10	61	1,372	16	2	4	0	9	א	א		
	11	59	1,753	24	9.5	4	0	-	א	א		
		24,000	24,000	240								
	חניה חלק ב-77 שבייל	111	6,400									
	חניה חלק ב-77 שבייל	324	116									
8	1	272	1,071	16	9.5	4	4	-	א	ב		
	2	273	1,149	16	9.5	4	4	-	א	ב		
	3	279	1,203	16	9.5	4	4	-	א	ב		
	4	274	1,101	16	9.5	4	4	-	א	ב		
	5	275	1,513	16	9.5	4	4	-	א	ב		
	6	277	762	16	4	4	0	-	א	ב		
	7	278	705	16	4	4	0	-	א	ב		
	8	270	11,452	83	9.5	4	4	-	א	ב		
		19,500	19,500	195								
	חניה חלק ב-269	317	1,828									
	מסחרי ה'	181	761									
9	1	190	1,290	24	9.5	4	0	-	א	א		
	2	189	1,850	24	9.5	4	0	-	א	א		
	3	188	1,220	24	9.5	4	0	-	א	א		
	4	186	1,332	16	9.5	4	0	3	א	א		
	5	185	1,325	16	9.5	4	0	4	א	א		
	6	184	1,325	16	9.5	4	0	7	א	א		
	7	183	1,327	16	9.5	4	0	6	א	א		
	8	182	1,317	16	9.5	4	0	9	א	א		
	9	180	1,260	16	9.5	4	0	9	א	א		
	10	175	1,383	16	9.5	4	0	8	א	א		
	11	174	1,562	16	9.5	4	0	-	א	א		
	12	173	1,427	16	8	4	0	-	א	א		
		21,800	21,600	216								
	מסחרי ה'	181	277									
	חניה חלק ב-209	10,563										

הערות	שלבי ביצוע בתוך המסגרת	שלבי ביצוע עקריים	מספר קומות	מספר ומגיש שאנו אפשרות בניה בקיר משותף	קוד בנין (מ')			מספר יחידות דיור מבטימלי	זכויות בניה מבטימליות לרשימה (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	מספר מגיש בניה לשי מדידה	מספר מגרש בניה	מספר מוצע
					א	צ	ק						
	א	א	6	-	0	4	9.5	24	2,400	1,276	78	1	10
	א	א	6	-	0	4	9.5	24	2,400	992	79	2	
	א	א	4	-	0	4	9.5	16	1,600	904	80	3	
	א	א	4	-	0	4	9.5	16	1,600	1,014	81	4	
	א	א	4	6	0	4	9.5	16	1,600	1,119	82	5	
	א	א	4	5	0	4	9.5	16	1,600	1,336	83	6	
	א	א	4	8	0	4	9.5	16	1,600	1,548	84	7	
	א	א	4	7	0	4	9.5	16	1,600	1,661	85	8	
	ב	א	4	10	0	4	9.5	16	1,600	1,327	90	9	
	ב	א	4	9	0	4	9.5	16	1,600	1,040	91	10	
	ב	א	4	12	0	4	9.5	16	1,600	1,062	92	11	
	ב	א	4	11	0	4	9.5	16	1,600	1,160	93	12	
								<u>208</u>	<u>20,800</u>				
										7,319	חניה חלק ג-77	323	6
שטח פרטי פתוח לגמישות וגיטון (ראה סעיף 9 (ז) 3)										175			
	א	א	4 קדמי 3 אחורי	-	4	4	5	28	2,800	2,623	161	1	11
	א	א	4	-	0	4	5	16	1,600	981	163	2	
	א	א	4 קדמי 3 אחורי	-	0	4	5	14	1,400	885	164	3	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	995	165	4	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	1,088	166	5	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	1,009	167	6	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	1,158	168	7	
* מתיחס למגרשים מס' 12,10,8, 22,20,18,16,14	ב	א	2	-	4	4	5	16	3,200	7,376	145-160	23-8	
** מתיחס למגרשים מס' 13,11,9, 23,21,19,17,15	ב	א	2	-	4	4	5	1	200	720	144	24	
	ב	א	2	-	4	4	5	1	200	555	143	25	
	ב	א	2	-	4	4	5	1	200	494	306	26	
								<u>133</u>	<u>15,200</u>				
										4,359	162	חניה שביל	
										69	307	שביל	
										63	308	שביל	
										69	309	שביל	
										61	310	שביל	
שטח פרטי פתוח לגמישות וגיטון (ראה סעיף 9 (ז) 2)										76	322	H	
	א	א	4 קדמי 3 אחורי	-	0	4	5	14	1,400	1,086	105	1	12
	א	א	4	-	0	4	5	12	1,200	1,007	104	2	
	א	א	4 קדמי 3 אחורי	-	0	4	5	14	1,400	926	103	3	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	937	102	4	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	919	100	5	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	886	99	6	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	858	98	7	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	856	97	8	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	819	96	9	
	א	א	כניל	-	0	4	5	14	1,400	867	95	10	
	ב	א	2	-	4	4	4	29	5,800	13,804	129-108	39-11	
								<u>167</u>	<u>19,600</u>				
										300			
										672	106	מסחרי א	
										10,422	107	חניה	
										107	101	שביל	
										68	311	שביל	
										66	312	שביל	
										60	313	שביל	
										71	314	שביל	

טבלת מגרשים לבניני ציבור ולשטחים פתוחים ציבוריים (יז)

(1) להלן טבלת המגרשים לבניני ציבור ומגרשים לשטחים פתוחים ציבוריים הכוללות הוראות בגין כל מגרש כאמור בה: -

הערות	שטח המגרש במ"ר	היעוד	מספר מגרש לפי נספח מודרה	מתחם
	600 133	ביכ"נ שביל צבורי	256 253	1
	1200 630 428 1200 1462 3397 2968 865 896 178 230 859	גן ילדים ביכ"נ גינה מעון יום ביכ"נ מרכזי + מקוה גן מרכזי גן מרכזי גינה גינה שביל שביל חחנה לטפול באם ובילד	316 237 235 230 220 15 223 299 300 304 245 293	2
	1200 714 617	גן ילדים גינה ביכ"נ	199 197 196	3
	1969 633 960	שביל ראשי ביכ"נ גינה	16 29 23	4
בכפוף לאמור בסעיף 9 (י"ז) 2.	453 1200 600 1227 295 119 520	גינה גן ילדים ביכ"נ גינה שביל שביל גינה	8 33 9 10	5
	150	שביל	214	6
בכפוף לאמור בסעיף 9 (י"ז) 2.	1817 1231 1200 288	שביל ראשי גינה מעון שביל	76 65	7
	7000 542 1246 1177	בי"ס ביכ"נ גן ילדים גינה	271 268 267 266	8

הערות	שטח המגרש במ"ר	היעוד	מספר מגרש לפי נספח מדידה	מותחם
בכפוף לסעיף 9 (י"ז) 2. ובכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.	672	גן מרכזי	172	9
	2800	גן מרכזי	170	
	683	גינה	187	
	600	ביכ"נ		
	299	גינה		
	1200	גן ילדים	176	
	240	שביל		
בכפוף לסעיף 9 (י"ז) 2.	1719	גן מרכזי	75	10
	1200	גן ילדים		
	225	שביל	86	
	600	ביכ"נ		
	668	גינה		
בכפוף לאמור בסעיף 10 (להלן).	1200	גן ילדים	142	11
	808	ביכ"נ	140	
	584	גינה	131	12
	600	ביכ"נ	130	
	1209	גן ילדים	132	
שטח למסדות				
ראה סעיף 9 (י"ז) 4.	859	מרפאה	34	2

(2) ניתן יהיה לשנות באישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובהסכמת הועדה המחוזית את גבולותיהם הפנימיים ואת השימושים של המגרשים לצורכי ציבור בהתאמה לכל ענין, ולא יראו שינויים אלה כשינוי לתכנית זאת.

(3) השטחים הצבועים בהשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק הם שטחים פתוחים פרטיים לנטיעות וגינות בלבד (שאינן בהם זכויות בניה כוקנות כל שהן) והמהווים חלק ממערכת השטחים לנטיעות וגינות שעל פי תכנית זאת.

(4) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למסדות (מרפאה) ויהולו עליו הוראות תכנית המיתאר המקומית לירושלים.

10. אתרים ארכיאולוגיים: (א) בעת עבודות העפר שיבוצעו בשטח ינקסו כל אמצעי הזהירות על מנת לא לפגוע באתרי עתיקות, בגחוח וכיו"ב בהתאם לרשימות שבטבלת השטחים לבניני הציבור ולמגרשים לשטחים פתוחים ציבוריים ובהתאם למסומן בתשריט.

(ב) אתרי עתיקות, גתות וכיו"ב בהתאם לאמור בסעיף (א) דלעיל ישולבו בפתח המגרש.

11. רישום חלוקה: (א) לצורך האמור בפרק ד' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יראו את נספח מס' 1, כתשריט מאושר לחלוקת קרקע על פי בקשת הבעלים ובהסכמתם ובאישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. חתימתו של יו"ר הועדה המחוזית על גבי נספח מס' 1 תהווה (בין היתר) את אישור האמור בסעיף 141 לחוק. כמו כן יראו בנספח מס' 1 ביחד עם הוראות הבינוי שעפ"י התכנית את הסכמת הועדה המחוזית לאמור בסיפא לסעיף 137 לחוק (ראה סעיף 9 (ט"ו) לעיל).

1. בהסתמך על התשריט ועל פי הוראת סעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, רשם המקרקעין ירשום בפנקסי המקרקעין על פי בקשת בעלי הקרקע את התשריט בכפוף להמצאת עותקים של כפח מדידה וכו' הנדרש ע"י רשם המקרקעין בהתאם לכל חיקוק שהוא פועל על פיו.

2. לבקשת בעלי הקרקע ו/או החוכרים תרשם החלוקה שעפ"י נספח מס' 1 על ידי צרוף של לא פחות מקבוצת מגרשים שגבולם מוגדר על ידי שטחי ציבור ו/או חניה לכלי רכב.

3. הפעולה האמורה לעיל תיעשה על ידי רשם המקרקעין ללא צורך בקבלת אישור נוסף מהועדה המקומית או מטעם הועדה המחוזית או מטעם יו"ר הועדה בתנאי שגבולות החלוקות תואם למסומן בנספח מס' 1 ועל פי סעיף 11 (א) 2 לעיל.

4. ראה להלן סעיף 11 (ב).

(ב) נקבע בזאת מטעם הועדה המחוזית כי החלוקה לא הרשם אלא בהתאם לחלוקה למגרשי בניה שעל פי נספח מס' 1 עם זאת לא תהא מניעה לנקוט בהליכים הדרושים לקבלת אישור הועדה המחוזית לתשריט שינויים לצורך שינויים קלים בצורת החלוקה ו/או איחוד מספר מגרשים שבנספח מס' 1 ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים :

- 1. לא יגדילו אה זכויות הבניה שעל פי התכנית לכל מגרש בניה.
- 2. תשמר פרופורציה נאותה בין מספר יחידות הדיור לבין שטח הקרקע בין שני מגרשים סמוכים.
- 3. המרווח בין שני בנינים סמוכים לא יפחת מ-8.0 מטר.
- 4. מספר מגרשי הבניה שעל פי התכנית לא יגדל.
- 5. דרכי הגישה הפנימיות שבילים להולכי רגל וזיקות ההנאה ההדדיות בהן תשמרנה ללא שום שינוי על פי כל ההוראות התכנית.
- 6. עוהקים מתשריט השינויים יומצאו לרשם המקרקעין כאמור בסעיף 11(א) לשל.

(א) השטחים המצויינים במקרא שבתשריט לצורכי ציבור וכן הדרכים המתוארות בתשריט הם צורכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 לחוק (להלן: צורכי ציבור).

12. שטחים לצרכי ציבור
הפקעות:

(ב) כל השטחים המיועדים בהכנית לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965; הפקעה זאת יכול שתעשה על ידי העברת המקרקעין על שם עיריית ירושלים בהסכמת הבעלים ובלבד שיחילו לגביה את ההוראות האמורות בפרק ח' לחוק בגין דינם של מקרקעין לצורכי ציבור שהופקעו או נרכשו לצורך זה על פי תכנית.

13. חתימת בעלי הקרקע :

14. חתימת מגיש התכנית:



15. חתימת עורך התכנית: שיינברג • אדרת

רח עזרת ישראל 10 ירושלים
טלפונים: 277143 - 277120
עפרוני -

תאריך

תאריך 25 יולי 1980

Handwritten signature and stamp of the planning officer.

המחלקה לתכנון ולבניה ירושלים
ת.ד. 1010 ירושלים 1965

תשריט תכנוני

התוכנית להקמת מתחם דיור ופנאי
החלקה 1010/1011

לאשר תכנית זו שמספרה 15/966

יו"ר הועדה

סמנכ"ל תכנון

אין לנו היעדרות עקרונות לתכנית מתאר שוק חוקה ארוצית עם רשויות ייחודיות...
 חלוקת השטח לתת יחידות תכנון בלבד אין כדי להשפיע על הישג רשויות ייחודיות...
 חלוקת השטח לתת יחידות תכנון בלבד אין כדי להשפיע על הישג רשויות ייחודיות...
 חלוקת השטח לתת יחידות תכנון בלבד אין כדי להשפיע על הישג רשויות ייחודיות...
 חלוקת השטח לתת יחידות תכנון בלבד אין כדי להשפיע על הישג רשויות ייחודיות...