

# ת ק נ ו ז

לתכנית חכנון עיר מס' 1775 א  
 בשטח מרכז הגבעה-הצרפתית / ירושלים  
 \*\* \*\* \*\* \*\*

משרד השיכון;  
 שיכון ופחוח לישראל;  
 מינהל מקרקעי ישראל;  
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל;  
 המתכנן : א.גבירצמן-ש.שקד

- (1) דצמבר 1970
- (2) מרץ 1971
- (3) יולי 1971
- (4) אוגוסט 1971
- (5) אוקטובר 1971
- (6) דצמבר 1971
- (7) ינואר 1972

מרחב תכנון מקומי - ירושלים  
 תכנית תכנון עיר מס' 1775 א  
 שינוי מס' 1 שנת 1972 לתכנית מתאר הגבעה-הצרפתית  
 מס' 1541  
תכנית מפורטת לחלק המערבי של מתחם G בגבעה-הצרפתית

1. שם התכנית :  
 תכנית זו מקרא "תכנית תכנון עיר מס' 1775 א - שינוי מס' 1 שנת 1972 לתכנית מתאר הגבעה-הצרפתית מס' 1541", להלן "תכנית זו".
2. תשריט התכנית:  
 התשריט המצורף ל"תכנית זו" והנושא את השם "מרחב תכנון מקומי - ירושלים, תשריט מצורף לתכנית תכנון עיר מס' 1775 א" והערוך בקנה מידה 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מ"תכנית זו" בכל העניינים הכלולים ב"תכנית זו", להלן "התשריט".
3. גבולות התכנית :  
 הקו הכחול העבה המסומן על גבי ה"תשריט" מהווה את גבול התכנית.
4. עורכי התכנית :  
 היוזם: משרד השיכון;  
 שיכון ופתוח לישראל;  
 מינהל מקרקעי ישראל;  
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל;  
 המחנן: א.גבירצמן-ש.שקד, אדריכלים ובוני ערים;
5. מיקום התכנית :  
 מחוז: ירושלים;  
 נפה: ירושלים;  
 עיר: ירושלים;  
 גושים: חלק מגוש 8 - שועפט;  
 חלק מגוש 14 - שועפט;  
 חלק מאדמון הכפר עסוויה (לא מוסדר);
6. שטח התכנית :  
 שטח תכנית זו הוא כ- 14.340 דונם.
7. מטרת התכנית :  
 מטרת "תכנית זו" לשנות את "תכנית מתאר הגבעה-הצרפתית מס' 1541", ולקבוע:  
 א. התוויית רשת דרכים, רוחבם, מרווחים קדמיים, זאת כמסומן בתשריט;  
 ב. פיחוח מערכות שבילים להולכי רגל ורכיבים;

- ג. מפקום תחנות אוטובוסים ציבוריים;
- ד. יעוד שטחי מסחר;
- ה. יעוד שטח לבנייני ציבור;
- ו. יעוד שטחים פרטיים פתוחים;
- ז. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים;
- ח. לבטל דרך קיימת;
- ט. לעצב אופן הבינוי לשימושים ולמטרות השונות;

# 8. כפיפות לחכנית :

על "תכנית זו" תחולנה כל ההוראות הכלולות ב"תכנית מתאר ה-גבעה-הצרפתית מס' 1541", לרבות החיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן, וכן כל ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושלים מס' 62, לרבות החיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

# 9. רשימת האזורים והוראותיהם :

טבלת יעורי הקרקע :

| ה                     | י | ע | ו | ד | מס' מגרש | השמוש                                 | השטח<br>ב- מ <sup>2</sup> | סה"כ<br>שטח | אחוז  | סה"כ<br>אחוז |
|-----------------------|---|---|---|---|----------|---------------------------------------|---------------------------|-------------|-------|--------------|
| <b>מ ס ח ר</b>        |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   | 1        | חנויות                                | 1.580                     |             | 11.00 |              |
|                       |   |   |   |   | 2        | סופרמרקט                              | 2.105                     | 3.685       | 14.70 | 25.70        |
| <b>שטח פרטי פתוח</b>  |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   | 3        | הוסטל                                 | 1.040                     |             | 7.25  |              |
|                       |   |   |   |   | 4        | מרפאה                                 | 1.180                     |             | 8.25  |              |
|                       |   |   |   |   | 5        | מועדונים                              | 0.385                     | 2.605       | 2.65  | 18.15        |
| <b>בנייני צבור</b>    |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   | 6        | גן-ילדים                              | 0.505                     | 460         | 3.55  |              |
|                       |   |   |   |   | 7        | זכיה-כניסה<br>חחנה לספול<br>באס ובילד | 0.230                     |             | 1.60  |              |
|                       |   |   |   |   |          |                                       |                           | 1.195       | 3.20  | 8.35         |
| <b>שטח צבורי פתוח</b> |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   | 9        |                                       | 1.910                     | 1.910       | 13.30 | 13.30        |
| <b>שבילים</b>         |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   |          |                                       | 0.630                     |             |       |              |
| <b>הרחבת דרך</b>      |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   |          |                                       | 0.465                     |             | 3.25  |              |
| <b>דרך קיימת</b>      |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   |          |                                       | 3.850                     | 4.315       | 26.85 | 30.10        |
| <b>סה"כ שטח</b>       |   |   |   |   |          |                                       |                           |             |       |              |
|                       |   |   |   |   |          |                                       | 14.340                    | 14.340      | 100 % | 100 %        |

**א. אזור מסחרי :**

השטחים הצבועים ב"חשריט" בצבע אפור יהווה שטחים מסחריים. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מתאר ה-גבעה הצרפתית מס' 1541", וכן הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62, לרבות כל החיקונים שאושרו מזמן לזמן לתוכניות מתאר אלו, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

**רשימת השימושים :**

בשטחים המסומנים כ"מסחריים" ניתן יהיה לבנות חנויות, סופרמרקט, סניפי בנק, שטחי אחסנה, מרתפים לאחסנה, מעבריסללהולכי רגל, משטחי פריקה וסעינה.

**אחוזי בניה :**

סה"כ אחוזי בניה המותרים (לפי שיטת חישוב העיריה) במגרשים 1,2 המסומנים כאזור מסחרי - לא יעלו על 58%.

**גובה בניינים :**

במגרשים המסומנים 1,2 יבנו מבנים מס' 406, 407 אשר אחד ממבנים אלו יהיה בן 2 קומות, וכן קומת מרתף אשר בחלקה תשמש כמקלט ובחלקה תשמש שטח אחסנה. מבנה שני בן קומה אחת, וכן קומת מרתף וחניון.

**ב. שטחים לבנייני ציבור :**

השטחים הצבועים ב"חשריט" בצבע חום והמותחמים בקו חום כהה יהיו שטחים לבנייני ציבור. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מתאר ה-גבעה-הצרפתית מס' 1541", וכן הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62", לרבות כל החיקונים שאושרו מזמן לזמן לתוכניות מתאר אלו, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

**רשימת השימושים :**

בשטחים המסומנים כ"שטחים לבנייני ציבור" ניתן יהא לבנות גני ילדים, תחנה לספול באס ובילד ובית כנסת.

**גובה הבנין :**

**גובה בנין הציבור יהיה כלהלן :**

| מגרש מס' | בנין מס' | גובה קומות |
|----------|----------|------------|
| 6        | 411      | 2          |
| 7        | 412      | 1          |

הבניינים יתוכננו כך שגגותיהם יתקשרו עם השטחים הציבוריים הפתוחים ויהיו חלק רציף מהם, במידת האפשר.

**ג. שטחים פרטיים פתוחים :**

השטחים המסומנים ב"חשריט" במספרים 3, 4, 5 והצבועים ירוק מותחם בקו ירוק כהה, מהווים שטחים פרטיים פתוחים. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מתאר ה-גבעה-הצרפתית מס' 1541", וכן הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62", לרבות כל החיקונים לתוכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

רשימת השימושים :

השטח המסומן ב"חשיריט" כמגרש מס' 3 ישמש כשטח שעליו יבנה "הוסטל".  
השטח המסומן ב"חשיריט" כמגרש מס' 5 ישמש כשטח שעליו יבנו "מועדונים חברתיים".  
השטח המסומן ב"חשיריט" כמגרש מס' 4 ישמש כשטח שעליו תבנה "מרפאת קופת חולים".

אחוזי בניה :

סה"כ אחוזי הבניה המותרים ב"שטחים פרטיים פתוחים" לא יעלה על 138%.

גובה קומות :

המבנה המיועד ל"הוסטל" במגרש מס' 3 יהיה בן 4 קומות מעל פני הככר - 818.70.  
המבנה המיועד ל"מועדונים חברתיים" במגרש מס' 5 יהיה בן 2 קומות.  
המבנה המיועד ל"מרפאת קופת חולים" במגרש מס' 4 יהיה בן 3 קומות.

טבלת שטחי בניה לפי השימושים :

| ה ש מ ו ש                       | מס' מגרש | מס' בנין | מס' קומות | שטח רצפה ב- 2 מ | ס"ה שטח בקומות | ס"ה שטח בניה |
|---------------------------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------------|--------------|
| מ ס ח ר                         | 1        | 406      | 2 + מרתף* | 600             | 1200           | 2300         |
|                                 | 2        | 407      | 1 + מרתף* | 1100            | 1100           |              |
| בניינים בשטחים פרטיים פתוחים    | 3        | 408      | 4         | 400             | 1600           |              |
|                                 | 4        | 409      | 3         | 400             | 1200           |              |
|                                 | 5        | 410      | 2         | 500             | 800            | 3600         |
| בנייני צבור                     | 6        | 411      | 2         | 620             | 1240           |              |
|                                 | 7        | 412      | 1         | 160             | 160            | 1400         |
| סה"כ שטח בניה ..... <u>7300</u> |          |          |           |                 |                |              |

שטח מרתף \*  
120 .....  
שטח מרתף + חניון \*\*  
1100 .....

טבלת נצול בניה :

| ה י ע ו ד                    | שטח הקרקע בדונם | שטח בניה מוצע ב-2 מ | %   |
|------------------------------|-----------------|---------------------|-----|
| מ ס ח ר                      | 3,910           | 2,300               | 58  |
| בניינים בשטחים פרטיים פתוחים | 2,605           | 3,600               | 198 |
| בנייני ציבור                 | 1,195           | 1,400               | 117 |

ד. שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע ב"חשריט" בצבע ירוק בהיר והמסומן כמגרש 9 יהווה שטח ציבורי פתוח. על שטח זה תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62, לכן הוראות "תכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541", לרבות התיקונים לתוכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

ה. שטחי שבילים להולכי רגל :

השטחים הצבועים ב"חשריט" בצבע ירוק כהה והמקווקים בשחור יהיו שבילים להולכי רגל. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62", וכן הוראות "תכנית מתאר ה-גבעה-הצרפתית מס' 1541", לרבות התיקונים לתוכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

הגשר להולכי רגל מעל לכביש מס' 3 המקשר בין האזור המסחרי למתחם 3- יבנה ע"ח היוזמים, זאת לפני איכלוס הדיירים במבנים שיוקמו בשטח.

ו. שטחי דרכים קיימות וחדשות :

1. השטחים הצבועים ב"חשריט" בצבע חום בהיר מהווים שטחי דרכים קיימות או מאושרות. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62", וכן הוראות "תכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541", לרבות התיקונים לתוכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

2. השטחים הצבועים ב"חשריט" בצבע אדום מהווים שטחי דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62", וכן הוראות "תכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541", לרבות התיקונים לתוכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

3. תווי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן ב"חשריט".

4. שטח דרכים מבוטלות :  
שטח הדרכים ב"חשריט" המקווקים בקוים אלכסנוויים אדומים מהווים שטח דרכים לביסול.  
יעוד שטחים אלו יהיה בהתאם לצבע הרקע עליהם הם מופיעים.

10. הוראות כלליות :

א. הפקעות :

השטחים המשמשים כדרכים קיימות, דרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים קיימות, שבילים להולכי רגל, שטחים לבנייני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים. יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה/1965, סעיף 188א', ב'.

ב. ביצוע התכנית:  
 בד בבד עם מתן חוקף ל"תכנית זו", חוכן תכנית  
 חלוקה לצרכי רישום ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם,  
 בהתאם ל"תכנית זו". עם אישור תכנית החלוקה ע"י  
 מהנדס העיר ויושב ראש הועדה המחוזית לתכנון  
 ולבניה, תועבר התכנית לביצוע בספרי האחוזה,  
 כפוף להוראות סעיף 10(א) לעיל.

# 11. הוראות מיוחדות :

א. תחנות סרנספורמציה:  
 לא תורשנה הקמת תחנות סרנספורמציה על עמודים  
 בשטח "תכנית זו". בשטח "תכנית זו" יבנו או יוקצו  
 מבנים מיוחדים לתחנות סרנספורמציה בתאום, ולפי  
 הנחיות חברת החשמל הישראלית ואו המזרח ירושלמית,  
 על חשבון היוזמים. חוטשה הקמת תחנת סרנספורמציה  
 בתוך שטח מבנה מסחרי, או בשטח המיועד לפריקה  
 וטעינת מטענים.

ב. מחקני חמום מרכזיים או דירתיים:  
 תוכניות מערכות החמום וההסקה המרכזיים או  
 הדירתיים חוגטנה עם תוכניות היתרי הבניה לאישור  
 הרשויות המתאימות.

ג. תרני טלביזיה:  
 לכל מבנה יוקם תורן טלביזיה מרכזי אחד אשר  
 ישרת את כל יחידות המגורים או המסחר או הציבור  
 באותו מבנה.

ד. בניה מאבן:  
 הבניה בשטח "תכנית זו" תהיה מאבן טבעית עם או  
 בלי שילוב אלמנטים מחומר אחר.

חוק התכנון  
מחנה 721  
מרחב תכנון מ' י  
מס' 1775  
מס' 1541  
הועדה המחוזית בשיבתה ה 191  
48-973  
ההליטה לתח תוקף  
התכנון עליו אי ש' ב' י  
יושב ראש הוועדה

דרכסלר

ה'תשנ"ב  
1965-1966  
12.12.65  
מקומי  
מס' 1775  
153  
התקנת ב' י"ח תה ה  
23-5-1972  
החליטה להפסיק את  
1775  
יושב ראש המועצה

בעל הקרקע :

אלי גבירצמן  
אדריכלים וקונסטרוקטורים  
תל-אביב-יפו, צומח עירוני 34  
30895-4-50  
א. גבירצמן-ט.ש.קד

## המחנה :

## תאריך :

**14.1.1972**

19/

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית כחנאי שהו  
תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
היתמנתו עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית  
כל עוד לא הוקצה השטח וכל עוד לא נחתם  
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.  
מינהל מקרקעי ישראל

**תאריך-**

23.1.1972

577

אין התנגדות מצדו לביצוע ההכנות  
המוצעת, אולם התייחסותו עליה אינה  
בזמקום הסכמתו יותר כי לזכויות  
בזשכל ההתקנת  
בזשכמת

23. 1. 1972