

1004706

לתכנית זו נוצרו פיס  
תשיט ו... נספחים

מ.ב.א.

תכנית תכנון עיר מפורטת

"נוה-יעקב" - שלב ב'

ירושלים. מס' 1978

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מפורטת מס.

תכנית מפורטת למשבצות - E - A2 - A1 - חלק מ-A13, P2, P3, P0, P1, P07.

מרובע מגורים ב"נוה-יעקב" - שלב ב'.

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 1978".
2. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול על שטח הקרקע המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והנקרא "תשריט מצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' 1978", והערור בקנה-מידה 1:1000 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
3. גבולות התכנית  
הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
4. שטח התכנית  
361.6 דונם.
5. מיקום התכנית  
השטח הגובל הצפוני של שטח שיפוט ירושלים ונמצא מזרחה מכביש ירושלים רמאלה.
6. מטרת התכנית  
מטרת התכנית להשלים ולפרט את תכנית המחאר לרובע מגורים ב"נוה-יעקב" - תכנית מחאר מס. 1542 כדלקמן:  
א. קביעת גבול החלקות ושטחן.  
ב. איחוד בנייני המגורים, קביעת מספר הקומות בהם וקביעת מספר יחידות משוער בכל אחד מהם.

- ג. איחור שטחים לחנויות לממכר יום-יומי, קביעת גובהם ושטחם.
- ד. איחור שטח למרכז אזרחי הכולל חנויות, בתי קפה, משרדים, בנקים, סופרמרקט, דאר, אולם, מועדונים, בית קולנוע, מרפאה אזרחית, מועדון הסדרות, מגורים ועוד.
- ה. איחור השטחים המיועדים לבניית מבנים לשימוש צבורי כגון - בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, חחנה לאם ולילד, מעון יום, כולל קביעת גובה המבנים ושטחם.
- ו. איחור השטחים הציבוריים הפתוחים, מגרשי משחקים ושבילים להולכי רגל.
- ז. איחור שטח פרטי פתוח קביעת גובה המבנים ושטחם.
- ח. איחור שטחי חניה פרטית וקביעת מספר החנויות לכל בנין או קבוצת בנינים.
- ט. התווית דרכים צבוריות ואיחור חחנות אוטובוסים.
- י. איחור חחנות טרנספורמציה.
- יא. איחור קיוסקים ולוחות מודעות.
- יב. קביעת הוראות כלליות לחמרי הבניה ועיצוב המבנים קירות התמר והשבילים.
- יג. איחור שטח פרטי פתוח לבניית חחנת חידלוק.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו תחולנה ההוראות של "תכנית המתאר  
מספר 1542 לרובע מגורים "נוה-יעקב" - ירושלים  
וזאת נוסף להוראות שבתכנית תכנון עיר מפורטת  
מס. 1978. זו.

4/..



									0.850	0.200 1.200 אבן-ילדים	0.030 0.030	0.500	0.550 0.300 0.500 0.700	0511 0510 0509 508 88 89 דרך 14 0517 ג.צ.ז. 8.צ.ז. שבילים ג.צ.ה. ג.צ.כב.	
51.610	0.47	1.44	1.7	0.15		1.2	9.8	1.550		5.200 1.000 מזון	4.750	0.900	9.350	34.250	סה"כ
									0.200 0.300				1.300	9.000	35 A 13 דרכים 0114-15 דרך 15 דרך 24 9.צ.ז. שבילים
12.250	0.15		0.4			0.36	2.5	0.500			1.450		1.300	9.000	סה"כ
									0.100	7.000 ביה-ספר	0.550				P 3 שבילים 34 P 3°
13.650	0.02	3.6	0.15					0.100		6.000 ביה-ספר	0.550				סה"כ
										1.400 בניה-כנסת 2.000 אבן-ילדים			2.000 1.700 2.600	6.400 7.250 8.950	35 A 1 0111-12-13 36 0108-9-10 37 0105-6-7 ג.צ.ז. י.צ.ז. דרך 16 שבילים 94
33.600	0.05	0.94	3.0			1.7	6.23	0.200		3.400	1.080		6.300	22.600	סה"כ
								0.100		14.400 מועדונים " חניה 2.250	0.600				P 0 47 P 0 0612-P 0 שביל
17.350	0.02	4.6	0.16					0.100		16.650	0.600				סה"כ
									0.600	33.500 בתי-ספר	1.100				P 1 13.צ.ז. דרך 4 חחנת פתוג
35.600	0.16	9.4	0.3					0.600		0.400 חחנת פתוג	1.100				סה"כ
30.500			8.4								30.500				01 01 <sup>ה</sup>
9.000		2.5								9.000 בניה-ספר					P 2 P 2 <sup>ה</sup>
6.200		1.7									6.200				07 07 <sup>ה</sup>
										1.600 מסעון וחחנה למט ולילד. 1.600 אבן-ילדים. 2.000 בניה-כנסת.	1.500 6.100 0.030 0.030	3.400 1.600 1.300	0.400 1.000 1.500 0.750 0.700	4.100 1.200 3.300	38 39 0601 0601-2-4 חחנת הדלוק 48 0601-11-16 0610 0616 41 42 0607-14-15 0607-8-9-14 דרך 20 דרך 21 46 ג.צ.יא. ג.צ.יב. ג.צ.יג. ג.צ.יד. 14.צ.ז. 15.צ.ז. 83 86



אזור	מספר החלקה	שטח החלקה במ"ר	מספר הבניינים בחלקה	מספר יחידות דיור	מספר חניות	מספר חניות קיימות	ייצוג	שטח בנייה נטו בכל הקומות במ"ר	אחוזי הפניה
A 13 דרום	27	7.500	3	33	20		מגורים	2377	64%
				33	20		מגורים	2377	
				33	20		מגורים	2377	
						60	חניה		
		11.400		2	33	20	מגורים	2377	
		1.400			33	20	מגורים	2377	
		2.000				40	חניה		
				1	36	36	מגורים	3222	
		6.250				36	חניה		
		0.550		1	32	20	מגורים	2255	
		2.900				20	חניה		
		0.300		1	64	36	מגורים	4510	
		4.500				36	חניה		
		0.500		1	48	48	מגורים	4421	
	10.700				48	חניה			
	0.700		1			6 חניויות	300		
	0.500					מגורים	3.000		
	9.000		2	43	26	מגורים	3.000		
	1.300			43	26	מגורים			
					64	חניה			
	סה"כ	50.400		431	292	304		32.593	
A 1	35	6.400	3	32	20		מגורים	2220	
				32	20		מגורים	2220	
				32	20		מגורים	2220	
		2.000				60	חניה		
		7.250		3	32	20	מגורים	2220	
					32	20	מגורים	2220	
					32	20	מגורים	2220	
		1.700				60	חניה		
		8.950		3	32	20	מגורים	2220	
		2.600			32	20	מגורים	2220	
					60	חניה			
	סה"כ	28.900		288	180	180		19.980	
E	38	3.400	3		20		קולנוע	600	
					7		בנקים	350	
					20		חניויות		
							וסופרמרקט	2000	
		4.100		1	94	90	מגורים	8188	
		0.750		1		12	מרחצה	800	
		0.700		1		11	בית		
							הסמדרות	600	
		2.500		2	32	56	מגורים +	2.800	
							מסחר		
					7		חניויות	175	
		3.300		2	12	11	מגורים	855	
					44	39	מגורים +		
		1.600		1		15	מועדון	3272	
							חניויות +		
							דואר, משרדים	1565	
						ומועדון			
	1.000				50	חניה			
	0.400				20	חניה			
	1.500				75	חניה			
	1.600				65	חניה			
	2.700				104	חניה			
	סה"כ	23.550		182	351	351		21.205	
A 2	40	6.800	5	15	12		מגורים	1115	
				16	13		מגורים	1184	
				15	12		מגורים	1115	
				16	13		מגורים	1184	
				16	13		מגורים	1184	
						37	חניה		
		0.800		2	25	22	מגורים	2456	
		5.900			26	15	מגורים	1876	
		1.750					חניה		
		6.000		2	29	16	מגורים	2037	
				17	10	מגורים	1206		
						חניה			
	1.800			20	12	מגורים	1440		
	4.450		2	17	10	מגורים	1236		
						חניה			
	0.300				22	חניה			





		חניה	53					1.600	0403-5-6
2645	מגורים		24	38	0411	1	2.500	52	
	חניה	27					0.500	0411	
1760	מגורים		15	24	0407	2	3.300	53	
1760	מגורים		15	24	0408				
	חניה	43					1.200	0407-8-4	
1260	מגורים		11	16	0409	2	2.850	54	
1260	מגורים		11	16	0410				
2075	מגורים		24	24	0421	3	4.100	55	
2417	מגורים		28	28	0422				
2760	מגורים		32	32	0423				
	חניה	67					1.300	0410-14-1414	
2925	מגורים		25	46	0412	1	3.000	56	
	חניה	24					0.300	0412	
2925	מגורים		25	46	0413	1	3.500	57	
2925	מגורים		25	46	0414	1	2.800	58	
2925	מגורים		25	46	1414	1	2.300	59	
	חניה	45					0.700	0413-14	
3970	מגורים		36	57	0415	3	8.900	60	
2645	מגורים		24	38	0416				
2805	מגורים		28	38	0417				
	חניה	14					0.300	0415	
	חניה	70					1.500	0415-16-17	
2074	מגורים		24	24	0418	3	4.100	61	
2074	מגורים		24	24	0419				
2417	מגורים		28	28	0420				
	חניה	55					1.400	0418-19-20	
	חניה	23					0.250	0420	
82%	76.719		746	743	1030		90.150	סה"כ	
					1931			סה"כ יחידות	
								A 13 צפון	
300	בן ילדים 3 כיתה						1.200	ב.צ.ז.	
300	מועדון נוער						3.000	ב.צ.ח.	
250	סעון						1.000	ב.צ.כב.	
3.400	בית 1 ו 2 ילדים						7.000	P 3	
3.400	בית-ספר						6.000	P 3	
200	בית הנסח						1.400	ב.צ.ט.	
300	בן בלדים						2.000	ב.צ.י.	
	3 כיתות								
	מועדונים						17.000	P 0 + חניה	
	לפי חכמינו בניה							P 0	
	באשור הוידעה המקומית								
							33.500	P 1	
18.000	בית יסודי								
	+ בן ילדים								
	בית ספר								
							9.000	P 2	
3.400	בית ספר								
	ילדים								
	סעון						1.600	ב.צ.א.	
400	בן בלדים						1.600	ב.צ.ב.	
300	3 כיתות						2.000	ב.צ.ד.	
400	בית הנסח								
							1.000	ב.צ.טז.	
200	בן בלדים						0.650	ב.צ.יז.	
180	2 כיתות								
	בית הנסח								

החניה של הקולנוע והחנויות פועלים באופן אלטרנטיבי לשני הנושאים ביחד בזמנים שונים של היום.

החניה של הסופרמרקט מחוץ לבנין.

א. אזור מגורים 1 - משבצת A2 .

השטח הצבוע בחשריט בצבע ורוד יהווה איזור מגורים 1 ותחולנה על שטח זה ההוראות של חכנית המחאר מספר 1542 לרובע המגורים ב"נוה-יעקב" וההוראות הבאות:

1. כל ההוראות של סעיף 11 של חקנון זה.

2. חשוב אחוז הבניה -

אחוזי הבניה לשטח המגורים יחושבו לגבי כל האזור באופן כללי עבור כל הבנינים שבחוכו ולא באופן נפרד מכל חלקה. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח המיועד למגורים כמצויין בטבלה סעיף 9 טור 3.

3. שטחי מסחר

כמסומן בחשריט בצבע אפור במבנה נפרד בהתאם לשטח המצויין בטבלה סעיף 9 טור 11.

4. מספר הקומות - כמסומן בחשריט המצורף.

5. גדרות

לא חורשה בניית גדרות בין החלקות או בין הקנינים פרט לקירות-מגן לפי הצורך.

ב. אזור מגורים 4 - משבצת A1 .

השטחים הצבועים בחשריט בצבע צהוב מותחם חוס יהוו אזור מגורים 4 ותחולנה על שטחים אלו ההוראות של חכנית המחאר מספר 1542 לרובע המגורים ב"נוה-יעקב" וההוראות הבאות:

1. כל ההוראות של סעיף 11 של חקנון זה.

2. חשוב אחוז הבניה -

אחוזי הבניה לשטח המגורים יחושבו לכל משבצת - אזור - באופן כללי עבור כל הבנינים שבחוכה ולא באופן נפרד מכל חלקה. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח המיועד למגורים בכל משבצת כמצויין בטבלה סעיף 9 טור 3.

3. מספר הקומות - כמסומן בחשרים המצורף.

4. גדרות

לא תורשה בניה גדרות בין החלקות או בין הבניינים פרט לקירות -  
מגן לפי הצורך.

ג. אזור מגורים 5 מיוחד - משבצות A13 דרום ו-A13 צפון.

השטח הצבוע בחשרים בצבע אוקר עם קוים אלכסוניים חום בהיר יהווה  
אזור מגורים 5 מיוחד ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית המחאר  
מספר 1542 לרובע המגורים ב"נוה-יעקב" וההוראות הבאות:

1. כל ההוראות של סעיף 11 של תקנון זה.

2. חישוב אחוז הבניה -

אחוזי הבניה לשטח המגורים יחושבו לכל משבצת - אזור - באופן  
כללי עבור כל הבניינים שבחוכה ולא באופן נפרד מכל חלקה.  
אחוזי הבניה יחושבו מהשטח המיועד למגורים בכל משבצת כמצויין  
בטבלה סעיף 9 טור 3.

3. שטחי מסחר

כמסומן בחשרים בצבע אפור כמבנה נפרד הזחאם לשטח המצויין בטבלה  
סעיף 9 טור 8.

4. מספר הקומות - כמסומן בחשרים המצורף.

5. גדרות -

לא תורשה בניה גדרות בין החלקות או בין הבניינים פרט לקירות מגן  
לפי הצורך.

ד. אזור מרכז אזרחי.

השטח הצבוע בחשריט בצבע אפור יהווה אזור מרכז אזרחי ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר מס' 1542 לרובע המגורים ב"נוה-יעקב" וההוראות הבאות :

1. כל ההוראות של סעיף 11 של תקנון זה.

2. חישוב אחוז הבניה -

אחוזי הבניה יחושבו לכל האזור מהשטח המיועד למגורים ולמסחר באופן כולל ולא מכל חלקה לחוד.

3. שטחי מסחר

כמסומן בחשריט המצורף ובהתאם לסבלה בסעיף 9 טור 10.

4. מספר הקומות - קומות העמודים

כמסומן בחשריט המצורף. קומות העמודים ישמשו מעבר ציבורי לדיירי אותה חלקה.

5. גדרות -

לא תורשה בנית גדרות בין החלקות או בין הבנינים פרט לקורות מגן לפי הצורך.

6. בנית מעברים מקורים בשטח הציבורי הפתוח -

חותר בנית מעבר מקורה בשטח הציבורי הפתוח בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח אשר יוגשו לאישור הראשיות המקוסיות.

ה. שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק ומוחתם קו ירוק יהווה שטח פרטי פתוח ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר מס' 1542 לרובע המגורים ב"נוה יעקב" וההוראות של סעיף 11 של תקנון זה.

בשטח הפתוח הפרטי יוקמו בנינים בהתאם לפירוט המופיע בטבלת השטחים, סעיף 9.

~~בשטח המסומן כחנות חלוק בחשריט המצורף יוקמו חנות למכירת דלק בלבד. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור מהאים של תכניות הבניה הפתוחות לרובע המגורים.~~

9/..

ו. שטחים לבניני ציבור

השטחים הצבועים בחשריט בצבע חום ומתחמים בקו חום יהיו שטחים לבניני- ציבור ותחולנה על שטחים אלו ההוראות של תכנית המתאר מס' 1542 לרובע המגורים ב"נוה יעקב" וכל ההוראות הבאות:

1. כל ההוראות שבסעיף 11 של תקנון זה.

2. השטח לבניה -

כמסומן בטבלה סעיף 9 טור 11.

3. גדרות - יהיו כמסומן בתכניות פיתוח המגרשים. חומר הציפוי יהיה אבן.

4. תכנית בינוי -

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית בינוי המציינת גושי הבניה, איתור מגרשי ספורט וחניה.

ז. שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק יהיו שטח ציבורי פתוח ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר מס' 1542 לרובע המגורים ב"נוה יעקב" וההוראות הבאות:

1. מבני עזר -

מוחר להקים מבני שירותים לשימושים המותרים - גנים, מגרשי ספורט ומשחקים- לפי חישוב מיוחד של הועדה המקומית.

2. מעברים מקורים -

מוחר לבנות מעברים מקורים באזור המרכז האזרחי בשטח הציבורי הפתוח לפי אישור הועדה המקומית.

3. קיוסקים, לוח מודעות, חא סלפון וטרנספורמטורים

מוחר להקים קיוסקים, לוח מודעות וחא סלפון לפי המסומן בתכנית המצורפת המהווה נספח לתכנית מפורטת מס' .

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס העיר. כן מותר לבנות טרנספורמטורים לפי המקומות המסומנים בנספח.

ה. דרכים

השטחים הצבועים בחשריט בצבע חום בהיר יהיו שטחי דרכים קיימות אשר הוקצו בתכנית המתאר.

השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום יהיו שטחי דרכים חדשות. על שטחים אלו תחולנה הוראות של תכנית מתאר מס' 1542 לרובע המגורים ב"נוה יעקב", וההוראות הבאות:

1. ניתן לבנוח מעבר - גשר - להולכי רגל מעל לכביש כמסומן בחשריט המצורף.

2. המרווח הפנוי בין פני הכביש וחחית הגשר חייב להיות 4.50 מטר.

11. הוראות כלליות החלות על כל שטח התכנית:

1. שילוב יעודים -

ניתן לשלב מספר יעודים במבנה אחד כמצויין בחשריט המצורף באופן שהשטחים לבניה יתאימו למצויין בטבלה 8.

2. מבני עזר -

תחנות טרנספורמציה, רק לפי המסומן בתכנית פיתוח המגרש וכן לגבי מתקני-אשפה ואנטנות.

3. גובה חלל מבנה מסחרי 2.70 מ'.

4. חמרי בניה -

הבניה בשטח התכנית הזו תהיה מאבן טבעית, לא תורשה בניה גגות מרעפים או מחומר אזבסט.

5. חניה -

א. השטחים המסומנים בחשריט בקווקו אלכסוני שחי וערב הם שטחי חניה פרטיים ולאותם הבנינים הרשומים בתוך החניה.

ב. תורשה כניסה ויציאה לרכב חירום או לרכב ציבורי לשירותים. בתחומי החניות הפרטיות לשם מתן שירות לדיירי הבתים, למגרש ב"ס העירוני, גני ילדים, מועדונים, בתי כנסת שאינם סמוכים לדרכים ציבוריות. דבר זה יובטח ע"י יוזמי התכנית בהסכמה עם הדיירים.

12. הפקעה -

כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים ציבוריות לשטחים פתוחים ציבוריים, לשבילים ציבוריים להולכי רגל, לבנייני ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

13. נספח -

חכנית בנינוי שעליה מסומנים השטחים המיועדים לבניה קיוסקים, לוח מודעות ותא סלפון והשטחים המיועדים לבניה טרנספורמטורים הווה נספח לחכנית מפורטת ז.ו.

מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

14. בעל הקרקע -

משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל. דרכשילך

15. ה י ו ז מ -

- י. הרץ ושות' אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ - ח"א.
- ישראל לויט - אדריכלים ובוני ערים בע"מ - י-ס.
- ראובן טרוסלר - אדריכלים בע"מ - י-ס.
- אלון יעקב - אדריכל - י-ס.
- יצחק בלס-דרור חרובי - אדריכלים - י-ס.
- גדעון יגר - אדריכל ומתכנן ערים - י-ס.
- ש. מרגולין - אדריכלות בע"מ - חל-אביב.
- ז. עינב - אדריכלים בע"מ - חל-אביב.
- עפרוני - שינברג - אדריכלים בע"מ - י-ס.

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע החכנית המוצגת, אולם התייחסו ל"ח אינה באה במקום הסכמת יתר ש.י. זכויות כנכס לפי כל ההתאם או בהתאם הסכמת כל רשות מוסמכת לפי כל דין.  
מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית בחנאי שזו תיבנה בהתאמה עם רשויות התכנון הנוסמכות. החכנית ש"ח האו נהנה כל זכות לבעל החכנית ל"ח י"ח דשוח וכל עוד לא נחתם ד"ס ה. מנאום על ידי טני דיצידים.  
מינהל מקרקעי ישראל

י. הרץ ושות' - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב, טל. 4459 22

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים	
חכנית תכנון עיר מס' 1978	
החליטה בישיבתה מיום 13.5.73	
להמליץ על אישור החכנית הנ"ל להפקעה	
כפי שתואר הכלולים בדוח	
יושב ראש	מהנדס העיר



חוק התכנון והבניה-1965  
 מס' 107  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלם  
 תכנית: א.א.א.א. מס' 1978  
 תחום המחוזות בשיבתה ה: 246  
 תאריך החליטה לתם: 15.7.78  
 סגן מנהל כל: [Signature]  
 יושב ראש הוועדה: [Signature]

מס' 107  
 חוק התכנון והבניה-1965  
 מס' 107  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלם  
 תכנית: א.א.א.א. מס' 1978  
 תחום המחוזות בשיבתה ה: 246  
 תאריך החליטה להפקיר: 18.12.73  
 ותכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל כל: [Signature]  
 יושב ראש הוועדה: [Signature]