

1-4211

ח ק ג ר ו

לתכנית תכנון עיר מס' 1775
בשטח מרכז הגבעה-הצרפתי/ירושלים

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

(1) ינואר 1972 ;

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 1775

שינוי מס' 1 משנת 1974 לתכנית מתאר
הגבעה-הצרפתית מס' 1541

תכנית מפורטת לחלק המזרחי של מחצית C בגבעה-הצרפתית
ירושלים

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מס' 1775, שינוי מס' 1
שנת 1972 לתכנית מתאר הגבעה-הצרפתית מס' 1541" - תכנית
מפורטת לחלק המזרחי של מחצית C, להלן "תכנית זו".

2. חשית התכנית :

"החשית" המצורף ל"תכנית זו" והנושא את השם "מרחב
תכנון מקומי - ירושלים, חשית מצורף לתכנית תכנון עיר
מס' 1775, שינוי מס' 1 משנת 1972 לתכנית מתאר הגבעה-
הצרפתית מס' 1541 - תכנית מפורטת לחלק המזרחי של
מחצית C בגבעה-הצרפתית", והערון ב-ק.מ. 1:500, מהווה
חלק בלתי נפרד מ"תכנית זו" בכל העניינים הכלולים
ב"תכנית זו", להלן ה"חשית".

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול העבה המסומן על גבי ה"חשית" מהווה את
גבול התכנית.

4. עורכי התכנית :

היוזמים: משרד השיכון;
שיכון ופתוח לישראל בע"מ;
מינהל מקרקעי ישראל;
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל;
המחנן: א. גבירצמן-ש.שקד, אדריכלים ובוני ערים;

5. מיקום התכנית :

מחוז: ירושלים;
עפה: ירושלים;
עיר: ירושלים;
גושים: חלק מגוש מס' 8 - שועפט;
חלק מגוש מס' 14 - שועפט;
חלק מאדמון הכפר עיסוויה (לא מוסדר);

6. שטח התכנית :

שטח "תכנית זו" הוא כ- 15.660 דונם.

7. מטרת התכנית :

מטרת "תכנית זו" לשנות את "תכנית מתאר הגבעה-הצרפתית מס' 1541" ולקבוע:

- א. שינוי יעוד שטח למגורים 2 מאזור מרכז מסחרי אזורי;
- ב. מיקום חניות פרטיות;
- ג. פיתוח מערכות שבילים להולכי רגל וקביעת רוחבם;
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים;
- ה. לקבוע את מקום הבניינים וגובהם;

8. כפיפות לתכנית :

על "תכנית זו" תחולנה כל ההוראות הכלולות ב"תכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541", וכן ב"תכנית מתאר ירושלים מס' 62", לרבות כל התיקונים לתוכניות אלו שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

9. רשימת האזורים והוראותיהם :

א. טבלת יעודי קרקע :

ה י ע ו ד	מס' מגרש	השמו	השטח ב-מ2	סה"כ השטח	אחוז	סה"כ אחוז	%
מגורים 2	1	מגורים	1,625		10.40		
	2		1,700		10.80		
	3		1,600		10.20		
	4		0.865		5.50		
	5		0.830		5.20		
	6		0.540		3.50		
	8		1,600		10.20		
	12		0.185		1.20		
				8,945		57.00	57.00
שבילים	10		0.920		5.80		
	11		0.080	1,000	0.60	6.40	
שטח צבורי פתוח	8		0.495		2.50		
	9		0.370	0.865		5.70	
דרך קיימת			4.850	4,850	30.90	30.90	43.00
ס ה " כ			15,660	15,660	100.00	100.00	100.00

ב. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בצבא כחול ב"חשירים" מהווה אזור מגורים 2. כל הוראות "תכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541", וכן הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62", לרבות תיקוני תוכניות אלו כפי שאושרו מזמן לזמן, יחולו על שטח זה - למעט קובה בניינים ואחוזי בניה.

גובה בניינים:

במגרשים המסומנים 1,2,3 (מבנים מס' 401, 402, 403),
יבנו מבני מגורים בגובה של 7-8 קומות כל אחד;

במגרשים המסומנים 4,5 (מבנים מס' 404, 405), יבנו
מבני מגורים בגובה של 7 קומות כל אחד;

אחוזי בניה:

(1) סה"כ אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים 2 ב"תכנית
זו" (לפי שיטת חישובי העיריה), לא יעלו על 150% -
כפוף ל"טבלת שטחי בניה" - דלהלן;

(2) למטרות חישוב אחוזי בניה מותרים - יובא בחשבון שטח
מגרשי החניה הפרטיים - כשטח נציל למגורים, לרבות
החניות מחתה לשטחים הציבוריים הפתוחים;

למטרות חישוב ניצולת בניה יש להוסיף שטח החניונים -

מגורים 2	8,945	
חניון מס' 8	0.240	
חניון מס' 8	0,540	
סה"כ שטח לחישוב	9,725	2מ
שטח בניה מוצע	14,270	2מ
%	$\frac{14,270}{9,725} = 146.6\%$	

ג. שטחי חניה פרטיים למבני מגורים :

(1) השטחים המסומנים ב"תשריט" בקוים אלכסוניים שחי
וערב על רקע היעוד (מגורים 2 וכן שטחי בניה מקורים
מחתה לשטחים ציבוריים פתוחים) והמסומנים כמגרשים
מס' 6,7,8,9, וכן מגרשי החניה הנשענים על כביש
מס' 6 ומסומנים כמגרשים 12 - מהווים שטחי חניה
פרטית וישרתו את מגרשי הבניה הסמוכים להם - כפי
שמצויין ב"תשריט".
בתוכניות המצורפות לבקשות להיתרי בניה, יסומנו שטחים
אלו כמפורט לכל מבנה ומבנה. מספר מקומות החניה
הוא בהתאם לחקן מאושר של עיריית ירושלים. שטחי חניה
אלו יוכשרו לחניה לשביעות רצון מהנדס העיר. לא תורשה
כל בניה בשטחי החניה הפרטית - פרט לקירות חמך.
(תיקרות של משטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים).

(2) אופן חישוב מקומות החניה ליחידות המגורים:

$$57 \text{ יחידות דיור בשטח של } 74.0 \text{ מ}^2 / \text{יח} = \frac{4,218}{120}$$

35 מקומות חניה

$$59 \text{ יחידות דיור בשטח של } 81.0 \text{ מ}^2 / \text{יח} = 59 \text{ מ. חניה}$$

$$58 \text{ יחידות דיור בשטח של } 92.0 \text{ מ}^2 / \text{יח} = 58 \text{ מ. חניה}$$

סה"כ דרושים 152 מקומות חניה

(3) ריכוז ומספר מקומות החניה למגרשים:

מספר	מגרש	מספר המקומות
מגרש 6 במפלס +812.0	30	
מגרש 7 במפלסים +812.0, 808.0	80	
מגרש 8 במפלס +812.70	23	
מגרש 9 במפלס +810.00	10	
מגרש 12 במפלס +808.00	10	

ס ה "כ 153 מקומות חניה

(4) מגרשי חניה פרטיים - רישום והצמדה :

כל מגרשי החניה הפרטיים המסומנים ב"תשרים" המצורף, יוצמדו בצמידות מיוחדת למגרשי הבניה אשר מגרשים אלה משרתים. מגרשי הבניה ירשמו כבתים משוחפים בהתאם לחוק המקרקעין חשכ"ט/1969.

אלטרנטיבית ירשמו מגרשי החניה הפרטיים כחלקות רישום נפרדות ורוכשיהן יקבלו חלקי מושע בהתאם להוראות חכנית חנוון עיר זו.

תופשה גישה חופשית לכלי רכב ציבוריים במגרשי החניה הפרטיים בשטח "חכנית זו".

ד. טבלת שטחי בניה למגורים לפי שטח יח' דיור ומספר חדרים:

מס' מגרש	מס' בית	סה"כ קומות	ס"ה יח' דיור בכל הקומות	ס"ה שטח בניה בכל הקומות	שטח בניה בקומה סיטוטית	מספר יחידות דיור	שטח ומס' חדרים בקומה ספוסית	ס"ה יח' דיור בכל הקומות לפי גודל דירה	92	2מ81	2מ74	2מ92/4	2מ81/3	2מ74/3	2מ74/3
1	401	7½	43	3,530	500.0	6	2 2 2	14 15 14	14	15	14	2	2	2	6
2	402	7½	43	3,530	500.0	6	2 2 2	14 15 14	14	15	14	2	2	2	6
3	403	7½	52	3,460	500.0	6	2 2 2	14 15 13	14	15	13	2	2	2	6
4	404	7	23	1,875	250.0	3	1 1 1	8 7 8	8	7	8	1	1	1	3
5	405	7	23	1,875	250.0	3	1 1 1	8 7 8	8	7	8	1	1	1	3
ס ה "כ 2000.0 14,270															58 59 57

ה. שטחים ציבוריים פתוחים :

השטחים הצבועים ב"תשרים" בצבע ירוק בהיר והמסומנים כמגרשים 8,9 מהווים שטחים ציבוריים פתוחים. על שטחים אלו תחולנה הוראות "חכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541, וכן הוראות "חכנית מתאר ירושלים מס' 62", לרבות כל התיקונים שנעשו מזמן לזמן לתוכניות אלו, וזאת בנוסף להוראות "חכנית זו". שטחים אלה יבוצעו על ידי היוזמים ויוחזקו על ידי הדיירים של הבניינים הגובלים.

ו. שטחים למסרות שבילים להולכי רגל :

השטחים הצועים ב"חשמים" בצבע ירוק כהה והמקומים בשחור והמסומנים במגרש מס' 10, יהיו שבילים להולכי רגל. על שטח זה תחולנה הוראות "תכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541", וכן הוראות "תכנית מתאר ירושלים מס' 62", לרבות כל התיקונים שאושרו מזמן לזמן לתוכניות אלו, וזאת בנוסף להוראות "תכנית זו".

ז. תשתיות מאושרות :

(1) השטחים הצבועים ב"חשמים" בצבע חום בהיר מהווים שטחים לדרכים מאושרות.

(2) תווי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן ב"חשמים".

10. הוראות כלליות :

א. הפקודות :

השטחים המסומנים והמיועדים ב"חשמים" לשבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים - יופקעו ע"י "הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים", בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 - סעיף 188 א' ב'.

ב. ביצוע התכנית :

בד בבד עם מתן חוקף ל"תכנית זו" תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם, זאת בהתאם ל"תכנית זו".

עם אישור תכנית החלוקה ע"י מהנדס העיר ויו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה, תועבר התכנית לביצוע בספרי האחוזה, כפוף להוראות בסעיף 10 (א) לעיל.

ג. בכל הנוגע להפרשות לצרכי ציבור, החישוב יעשה לא מתחום "תכנית זו", אלא מתחום גבולות "תכנית מתאר הגבעה הצרפתית מס' 1541".

11. הוראות מיוחדות :

א. תחנות טרנספורמציה:

לא תורשנה הקמת תחנות (טרנספורמציה) מיתוג חשמליות על עמודים בשטח "תכנית זו". לצורך כך יבנו או יוקצו מבנים מיוחדים בתאום ולפי הנחאות חברת החשמל הישראלית ו/או המזרח ירושלמית - ע"ח היוזמים.

ב. מתקני אמום מרכזיים או דירתיים:

תוכניות מערכות החמום וההסקה המרכזיים או הדירתיים תוגשנה עם תוכניות היתרי הבניה לאישור פרשיות המוסמכות.

ג. תרני סלביזיה :

לכל מבנה ומבנה יוקם תורן סלביזיה מרכזי אחד אשר ישרת את כל יחידות המגורים באותו מבנה.

ד. בניה מאבן :

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

ה. גדרות :

חומר הציפוי לגדרות יהיה מאבן בחזית הפונה למדרכות ולשבילים להולכי רגל.

ו. גבול חלקות חדשות :

לא תורשה הקמה גדר חוצצת בין גבולות החלקות החדשות. גבול החלקות החדשות ישמש אך ורק לצרכי רשום הקרקע בספרי האחוזה. מבחינת תכנון ערים תהיה החלוקה כבלתי מאושרת וכל השטח יראה כחטיבה אחת.

12. סימונים מיוחדים ופרושם :

א. גבול מבוטל של חלקה :

הסימון המופיע ב"תשריט" בקו שחור מרוסק ועליו סימני X במרחקים שווים מהווה גבול מבוטל של חלקה;

ב. גבול חדש של מגרש :

הסימן המופיע ב"תשריט" בקו אדום מרוסק יהווה גבול חלקה חדשה לצרכי רישום בלבד;

ג. מספר קודם של חלקה :

המספר המופיע ב"תשריט" בצבע שחור מהווה מספר חלקה קיימת לביטול;

ד. מספר חדש של מגרש :

המספר המופיע ב"תשריט" בצבע אדום מוקף עיגול אדום מהווה מספר חדש של מגרש.

ה. מספר בית מוצע :

המספר המופיע ב"תשריט" בצבע אדום, מוחתם מרובע אדום מהווה מספר בית מוצע;

ו. מספרי יחידות דיור ומספר קומות :

המספרים המופיעים ב"תשריט" בצבע אדום והמוחתמים בעיגול אדום המחולק לשתי גזרות שוות מציינים: המספר העליון - מס' יחידות דיור; המספר התחתון - מס' הקומות;

13. תחולתה של תכנית זו :

תחולתה של תכנית זו מיום אישורה ופרסומה ברשומות.

14. יוזם התכנית :

משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל ושכון ופתוח לישראל.

15. בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.

16. עורך התכנית :

א. גבירצמן-ש.שקד, אדריכלים ובוני ערים
יצחק-שדה 34, תל-אביב

וועד הכנסת
 י"ד
 תכנית חכונ עיר מס' 1775
 החליטה בישיבתה מיום 14.1.71
 להמליץ על אשור החכנית הניל להפקדה
 לצי התנאים הכלולים בדוח
 יושב ראש
 מתוך תעודת

7

חתימות ואישורים :

דרכסלה
 משרד השיכון
 משרד השיכון, ירושלים

ה י ו ז ס :

שיכון ופתוח לישראל
 23.1.1972
 מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל
 אלי גבירצמן
 מנכ"ל
 30893-4
 מ. גבירצמן-שקד

המתכנן :

תאריך
 14.1.1972

ס/

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע החלטות
 המועצה, אולם החלטתנו עליה אינה
 באה במקום הסמכת יתר ביילי זכויות
 בנכס לפי כל הנהגה, אר במ וט הסמכת
 כל רשות מוסמכת לפי כל דין.
 מינהל מקרקעי ישראל
 ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו
 תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 החלטתנו 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

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 תכנית: מס' 1775
 חלוקה המחוזית בשיבתה: 138
 תאריך החליטה להפקיד: 2-11-1971
 יושב ראש הוועדה: [Signature]
 יושב ראש הוועדה: [Signature]

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 תכנית: מס' 1775
 חלוקה המחוזית בשיבתה: 167
 תאריך החליטה לתת תוקף: 21.11.72
 יושב ראש הוועדה: [Signature]
 יושב ראש הוועדה: [Signature]