

לחברה: התכנית כוללת
דפי הוראות
אחת של חשבו
ולגינות נאמנה

1005610

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מפורטת מס. 2378

תכנית מפורטת לרובע מגורים דרומית לבית-צמחה ושרפה

ג י ל ה

ס
סיוור
הלשכה

תכנית מפורטת לרובע מגורים דרומית לבית צפפה ושרפה - "גילה"

1.00 שם התכנית: תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס. 2378 (להלן: התכנית).

2.00 תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית, (להלן: התשריט), יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

3.00 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.

4.00 שטח התכנית: שטח התכנית בגבול החישוב 25,990 דונם
שטח התכנית בגבול הבעלות 21,190 דונם

5.00 מקום התכנית: ירושלים - השטח המשתרע מדרום לבית צפפה ושרפה.

6.00 מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית מתאר לאזור "גילה" ע"י:

- א. קביעת מקום לדרכים
- ב. קביעת מרווחים קדמיים כמסומן בתשריט.
- ג. קביעת שטח פתוח צבורי.
- ד. קביעת הוראות לגבי קביעת צפיפות הבניה, גובה הבניינים, תנאים לפתוח השטח ובנוי באזור המגורים.
- ה. קביעת מגרשים לבנייני צבור והשימושים בהם.
- ו. קביעת אזור מקומות מיוחדים (מוסד) זהשימושים בו.

7.00 כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים וההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס. 1905 (גילה) לרבות השינויים לתכניות אלה שאושרו מזמן לזמן וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מפורטת מס. 2378 זו.

8.00 אזור מגורים 2:

8.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהוה אזור מגורים מס. "2" ויחולו עליו הוראות של אזור מגורים "2" פרט לאחוזי בניה, קני בניה וגובה הבניינים שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן:

8.02 טבלת שטחים למגורים:

מגרש מספר	שטח המגרש ב- מ"ר	השימוש (אזור)	מספר הדירות	סה"כ שטח בניה מוצע בכל הקומות ב- מ"ר	אחוזי
22	2750	מגורים מס. "2"	36		
23	5100	"	54		
24	4850	"	54		
סה"כ	12700		144	11,630	91.5

תשריט מס. 1
ל מחזורי
ה המתחום

- 8.03 השטח של המגרשים מס. 22-24 ישמש למגורים ולחניה פרטית לדיירים בלבד. בשטח ממגורים יוקמו 144 יחידות דיור בשטח כולל של 11,630 מ"ר בניה מחושבים משטח של 12,780 דונם נטו, המהווים 33% ויבניה; כולל בכל הבניינים ובכל הקומות הכל בהתאם למסומן בתשריט . מספר יחידות הדיור, שטחן וכן אחוזי הבניה המוצעים להלן יכולים להשתנות בתנאי שהשטח הכולל של כל הבניינים בכל הקומות לא יעלה על 14,224 מ"ר המהווים 112% משטח מגרשי המגורים נטו - לפי אחוזי הבניה המותרים של אזור מגורים מספר "2" בהתאם לתכנית המתאר לירושלים .
- 8.04 קוי הבניין בחזיתות המגרשים הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קוי הבניין, דהיינו הצדדיים והאחוריים יהיו בכפוף לתכנית הבנוי, ובתנאי כי בכל מקום בו קיים חלון פינתי הפונה כלפי בית סמוך והנמצא במרווח צדדי הקטן מ- 7.20 מ', יהיה החלון מחוץ לתחום המרווח . גודל המרווח בין בית לבית לאחר שלא יהיו בתחום זה חלונות כנ"ל, יהיה לפחות 5.40 מ'.
- 8.05 לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בנוי ובניה מפורטות באישור הועדה המקומית .
- 8.06 תכנית פתוח המגרש: לצורך השלמת פתוח השטח יוגשו תכניות פתוח המגרשים אשר תכלולנה את מקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן ואיבהן; מסמנה את שבילי הגישה לבנין ומדרכות חוץ; מקום פחי האשפה וצורת מתקני האשפה; מקום לחלית כביסה ומבני עזר במידה וישנם; מקום חניית מכוניות, צורתן ודרך הגישה, נקודת השטח ממי גשמים, כל זאת לא יאוחר מגמר הבניינים והכנסת הדיירים .
- 8.07 גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות .
- 8.08 מיד עם אשור ת.ב.ע., יכין היוזם תכנית חלוקה לצרכי רישום על חשבונו בלבד, כאשר לכל מבנה מגרש נפרד המשמש לצרכי רישום ובעלות בלבד, ואשר מבחינת תכנון ערים יחשב כחלק משטח נטו של תכנית בנין ערים זו .
- 8.09 גדרות: תיקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו. חומר הבניה של הגדרות יהיה אבן טבעית.
- 8.10 חניה: החניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ירושלים, ופתרון בעיות התחבורה והחניה יתואם באופן מלא עם נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית. הצמדת מגרשי החניה הפרטיים ורישומם: - כל מגרשי החניה הפרטיים שיאותרו בתכנית בנין ערים זו, יוצמדו בצמידות מיוחדת למגרשים הבניה אשר מגרשים אלה משרתים, מגרשי הבניה ירשמו כבתים משותפים בהתאם לחוק המקרקעים תשכ"ט - 1969. אלטרנטיבית ירשמו מגרשי החניה הפרטיים כחלקות רישום נפרדות, ורוכשיהם יקבלו ויקי מושע בהתאם להוראות תכנית תכנון עיר זו . תורשה ושה חופשית לכלי רכב צבוריים במגרשי החניה הפרטיים .

ניס
רושלים
ח לתכנון

כ
מינה
הרשמי

9.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח צבורי פתוח, על שטח זה תחולנה ההוראות של תכנית המתאר לירושלים לגבי שטחים צבוריים פתוחים. השטח הצבורי הפתוח יפותח ע"י היוזמים עד לפרטיו האחרונים, בד בבד עם בצוע תכנית בשטח, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

9.02 טבלת השטחים הצבוריים הפתוחים:

ה ש מ ש	שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש
גינה ציבורית	6700	18
פס ירוק	400	19
	7100	סה"כ

10.00 מקומות מיוחדים (מוסדות)

10.00

10.01 המגרש שמספרו 20 הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם בחום כהה, מהוה אזור מקומות מיוחדים (מוסדות) וישמש לתחנת מיתוג מסנייה לגילה.

11.00 שטחים לבניני צבור

11.00

11.01 השטחים המסומנים בתשריט במגרשים מס. 16-17 בשטח כולל של 2.2 דונם, הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, יהוו שטחים להקמת בניני צבור.

על שטחים אלה תחולנה ההוראות של תכנית המתאר לירושלים לגבי שטחים לבניני צבור והשימושים בהם יהיו לפי הטבלה כדלקמן:

11.02 טבלת שטחים לבניני צבור:

מס. המגרש	ה ש מ ש	שטח המגרש במ"ר
16	בית כנסת	1000
17	גן ילדים	1200
		2200
		סה"כ

11.03 לא תותר כל בניה בשטח הנ"ל אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

12.00 הוראה בענין שפכים

12.01 תנתן התחייבות כספית מתאימה ע"י משרד השכון, חתומה על ידי מינהל מקרקעי ישראל בדבר הפקעת שטח שפך הקרקע.

13.00	<u>חומר הבניה</u>
13.01	קירות החוץ של כל הבנינים שיוקמו באזור המגורים יצופו באבן טבעית.
14.00	<u>דרכים</u>
14.01	תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
15.00	<u>קבלת היתרי בניה, אספקת מים ותנאים סניטריים</u>
15.01	קבלת היתרי בניה כשטח התכנית תהיה בחתאם לתכנית בנוי ותכנית מפורטת באישור הועדה המקומית.
15.02	אספקת המים, הכיוב, הנקוז ומתקני הוצאת אשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס החברואה המחוזי.

16.00	<u>הפקעה</u>
16.01	שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור, דהיינו: דרכים צבוריות ושטח צבורי פתוח, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים; בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1963.

17.00	<u>בצוע התכנית</u>
17.01	עם אישורה הסופי של תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום ע"י ועל חשבון היוזם, לפי סעיפים 8.08 ו-8.10 לתכנית. תכנית חלוקה זו תאושר ותחתם ע"י מהנדס העיר וי"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ותועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי ועל חשבון היוזם.

18.00 מס השבחה

18.01 מס השבחה יבוא וייבוא לחוק

משרד השכונות - ירושלים
 מחוז בירושלים
 סיפור ד' חתום בירושלים
 משרד המסחר והתעשייה

היוזם: משרד השכונות - ירושלים

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: א. יסקי ושות'. אדריכלים ומתכנני ערים
 יסקי ושות' / אדריכלים נ"ם
 אברהם יסקי, יסקי יסקי גיל, יוסף סינור ושות'
 רח' מוזיר 9 תל-אביב, טל. 451261

תאריך: 7 DEC 1978

ועדת המשוה לתכנון ולבניה
 ירושלים

הכיתח תכנון ע"י מס' 2378
 התלימה כשישיבה סיום 14.8.78
 המריץ על אשור התכנית הנ"ל להפקעה
 כפי התנאים הכלולים בדוח
 2-19.6

חודעה

אשר להכנתו ויצגו לבצוע התכנית
 לא התקיימה שליה אינה באה
 על דרישות נכסות

משרד המסחר והתעשייה
 משרד התכנון והבניה תל-אביב
 5965-השכונות הירושלמים

אשור תכנון
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

