

מרחב חכנון עיר - ירושלים

חכנית חכנון עיר מס' 1149 א'

שינוי מס' 1 לשנת 1970 לחכנית בנין עריט 1149  
ושינוי מס' 18 לשנת 1970 לחכנית מתאר מקומית  
מס' 62

שינוי בצורת הבינוי של "דניה" - חברה לפתוח בע"מ  
וכן בטול דרכים ציבוריות והתאמת דרכים חדשות.

1. שם התכנית :

חכנית זו תקרא חכנית חכנון עיר מס' 1149 א' -  
שינוי מס' 1 לשנת 1970 לחכנית בנין עריט 1149  
ושינוי מס' 18 לשנת 1970 לחכנית מתאר מקומית  
מס' 62.

2. תשריט התכנית :

התשריט המצורף לתכנית, להלן "התשריט" יהווה חלק  
בלחי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בחכנית  
ובתשריט.

3. גבולות החכנית :

הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות החכנית.

4. מקום התכנית :

ירושלים - הסטח המשתרע בין שכונת בית וגן  
ורח' א. גולומב, בגוש 30190 (בהסדר),  
חלקה מס' ארעי 1 ובגוש 30413 חלקה 4  
ובגוש 30191 (בהסדר).

5. שטח התכנית :

150 דונם בערך שהוקצו ל-"דניה" - חברה לפתוח בע"מ.

6. מטרת התכנית :

- בטול דרכים מאושרות;
- התווית דרכים חדשות;
- שינוי יעוד שטחים המיועדים לבנייני ציבור,  
לאזור מגורים;
- שינוי יעוד שטח פתוח ציבורי לאזור מגורים;
- אחור שטחים חדשים לבנייני ציבור, ביטול בינוי  
מאושר וקביעת בינוי חדש בגושים 30190 (בהסדר)  
ובגוש 30413 חלקה 4 ובגוש 30191 (בהסדר).

7. כפיפות לחכנית :

על חכנית זו חחולנה כל ההוראות הכלולות בחכנית  
מתאר ירושלים מס' 62, לרבות החיקונים לחכנית מתאר  
הצ'לשאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות שבחכנית  
זו, וכן להוראות חכנית בנין עריט מס' 1149 המאושרת.

8. אזור מגורים 5 :

השטח הצבוע בחשריט בצבע חול מהווה אזור מגורים 5 והבניה עליו תהיה כמפורט להלן :

בנין מגורים בן 10 קומות;	1	אתר מס'
בנין מגורים בן 7 קומות;	2	אתר מס'
בנין מגורים בן 8 קומות;	3	אתר מס'
בנין מגורים בן 2 קומות;	4	אתר מס'
בנין מגורים בן 7 קומות;	5,6,7,8,9	אתר מס'
בנין מגורים טורי בן 4 קומות;	10	אתר מס'
בנייני מגורים בני 7 קומות;	11,12,13	אתר מס'
בנין מגורים בן קומה אחת בצורת בנין עם חצר מוקפת גדר;	14	אתר מס'
בנייני מגורים בני קומה אחת הכוללים חצר פנימית ובניינים דוגמת שטיח;	15,16	אתר מס'
בנין מסחרי בן קומה אחת;	21	אתר מס'

9. אחוזי בניה :

שטח לחישוב אחוזי בניה לאחר החדת 40% להפרשות לצרכי ציבור, היינו 90.0 דונם. ואחוז הבניה המותר לפי אזור מגורים 5, היינו 50% שהם שטח בניה של 45,000 מ<sup>2</sup>. השטח המוצע בתכנית לבניה הינו 47,907 מ<sup>2</sup> שהם 53.3% בניה.

10. שבילים ציבוריים להולכי רגל :

כל השטחים המסומנים בצבע ירוק והמקווקים בצבע ההעקק ישמשו שבילים להולכי רגל ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטח ציבורי פתוח.

11. שבילים פרטיים להולכי רגל :

שבילים פרטיים להולכי רגל בשטחי המגורים לא יוגדרו וישמשו למעבר חופשי.

12. אתרים לבניינים ציבוריים :

השטחים הצבועים בחשריט בצבע חום והמוחמטים בקו חום כהה יהוו אתרים לבנייני ציבור כמפורט להלן :

בתי ספר;	25	אתר מס'
גני-ילדים;	24	אתר מס'
גני ילדים ובתי כנסת;	23	אתר מס'

13. שטח ציבורי פתוח :

השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק והמסומנים במספרים 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, יהוו שטחים ציבוריים פתוחים ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטח ציבורי פתוח.

14. שטח פרטי פתוח (אחר מס' 22) :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק והמותחם בקו ירוק  
כהה יהווה שטח פרטי פתוח וישמש כשטח ספורט ונופש  
ויהיה לפזף לתכנית עיצוב מיוחדת שתוכן ע"י  
היוזמים באשר הועדה המחוזית ויכלול :

- א. מתקני ומגרשי ספורט שונים;
- ב. בנין שיכיל אולם התעמלות, חדרי שירותים וכו';
- ג. בריכת שחיה;

15. אזור מסחרי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח מסחרי  
להקמת חנויות בלבד, כמפורט בסעיף 8 לעיל.

16. בנין :

- א. שטח הבניה הכללי בתכנית יהיה כמפורט בטבלה  
אשר בתשריט;
- ב. שטח הבניה המופיע בסיכום הטבלה המצויינת  
בסעיף א' לעיל, הינו מקורב ונתון לשינויים  
קלים לאור בקשות הבניה המפורטות שיוגשו לוועדה  
המקומית לכל בנין ובנין;
- ג. בכל מקרה של רצון בעלי הקרקע או היוזמים לשנות  
טיפוס בנין מסויים יראה שטח הבניה המפורט בטבלה  
דלעיל כשטח בניה מותר;
- ד. היחס בין שטח המגרש לשטח הבניה הניתן לניצול  
עליו כפי שהוגדר בתכנית המתאר של העיר ירושלים,  
לא יקויים ולא יחוייב כשטח חכנית זו;
- ה. שטח הבניה המותר באתרים לבניינים ציבוריים  
מס' 23, 24, 25, יקבע ע"י הועדה המקומית לאור  
הבקשות לרשיונוה הבניה שתוגשנה;
- ו. באחר מס' 22 (שטח פרטי פתוח) תותר הקמת מבנים  
כמפורט בסעיף 14 ובתנאי ששטחם הכולל של המבנים  
לא יעלה על 15% משטח האחר;



רכוז טבלת שטחים :

ס"ה שטח צבורי במ2	ב-%	ס"ה שטח פרטי במ2	ב-%	ס"ה שטח החכנית	ס"ה %
83,205	55.47	66,795	44.53	150,000	100

טבלת שטחים כלליח :

מספר ההלקה	מס. גוש	השטח ב-מ2
1, 2, 3, 3, 53, 54, 57, 58, 59	30189	3.966
חלקי חלקוח 4, 50, 51, 52, 55		
62, 60, 56		
וחלקי מדרך		
	גוש 4	118,963
		27,071
		<u>150,000</u>
	ס"ה	

טבלת שטחי בניה :

שטח ברוטו בנכוי 40%	אחוז פותר	שטח בניה מותר	מס' האתר	שטח בניה ב-מ2	מס' קומות	שטח בניה כולל	אחוז מוצע
90,000	50.0	45.00	1	440	10	3900	
			2	285	7	2000	
			3	440	8	3200	
			4	1400	2	2800	
			5	379	7	2657	
			6	420	7	2940	
			7	420	7	2940	
			8	420	7	2940	
			9	420	7	2940	
			10	730	4	2919	
			11	379	7	2657	
			12	379	7	2657	
			13	379	7	2657	
			14	1300	1	1300	
			15	5400	1	5400	
			16	4000	1	4000	
<u>90,000</u>	<u>50.0</u>	<u>45.00</u>				<u>47907</u>	<u>53.3</u>

18. עיצוב ארכיטקטוני :

א. השטחים מסביב לבניינים הכלולים בגבולות החלקות החדשות שחיוצרנה בהתאם לתכנית ישמשו שטחי גינון פרטיים ויהיו כפופים לכללים הבאים :

(1) היוזמים יהיו חייבים להחקיף גינות בשטחי המרווחים של הבניינים בהתאם לתכנית גינון שתואם ותשתלב עם התכנית לגנים ציבוריים המעובדת ע"י מהנדס העיר לשטח התכנית;

(2) לבקשת רשיון הבניה לבנין כל שהוא מבנייני התכנית תצורף תכנית גינון הנוגעת למרווח המקיף את הבנין או הבניינים שעבורם מבוקש רשיון הבניה.

התכנית הזו טעונה אישור מהנדס העיר;

(3) לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים שהנם לצרכי רישום בלבד פרט לגדרות שיכללו בתכנית הגינון הנ"ל שאיתורן וצורתן קיבלו אישורו של מהנדס העיר;

(4) פחי האשפה יוחזקו במקומות ובצורת שתיקבע ע"י מהנדס העיר;

(5) זכות מעבר להולכי רגל תשמש לציבור לצמחנות בשטח השבילים החוצרים את המרווחים הנ"ל, וכן במעברים להולכי רגל בקומות העמודים של הבניינים;

(6) החזקה הגינות מסביב לבניינים לאחר החקנתם תהיה ע"ח בעלי הדירות בבניינים לפי הסדר שיקבע ע"י מהנדס העיר;

ב. לא יותרו שינויים בצבע החיצוני של הבנין כולל צבעים של המרפסות לאחר שהצבעים האלה יקבעו ויקבצו בזמן הקמת הבנין;

ג. חקירות החיצוניים של הבניינים בתחומי התכנית יצופו באבן טבעית;

ד. לא תותר תליית כבסים או כלים כל שהם בחזית הבניינים או מחוץ למרפסות הבנין. תליית כבסים תורשה רק במקומות המיועדים לכך כפי שיוסמנו בתכניות הבניינים שיוגשו עם הבקשה לרשיון הבנין;

ה. לא ינחן רשיון להקמת בנין כל שהוא בשטח התכנית, אלא אם כן כולל תכנית הבנין מקלט מהאים לדרישת החוק;

19. בצוע התכנית :

בעלי הקרקע מתחייבים בזה מיד עם קבלת אישור תכנית תכנון עיר זו להכין על חשבונם תכנית מדידה לצרכי רישום הכוללת את שטח התכנית 1149א' ואת השטחים שבחחום גבולות הבעלות, ועם אישורה של תכנית המדידה ע"י מהנדס העיר ומנהל הלשכה המחוזית חועבר התכנית ע"י בעלי הקרקע לבצוע בספרי האחוזת.

20. רישום הדירות וארגון השירותים בבניינים  
לאחר הקמתם :

א. הדירות בכל הבניינים בגבולות התכנית הזו ירשמו על שם בעליהם בהתאם לחוק הבתים המשותפים תשי"ג/1952, כל אחר כפי שמסומן בתשריט, בשלמותן, ישמש לצורך הוראות חוק זה בחטיבת רישום אחת;

ב. עורכי הדין של היוזמים יכינו תקנות שלפיהם יוסדרו החזקת הבניינים וצורת התשלומים עבור השירותים בבניינים והחזקתם. תקנות אלה ירשמו בזמן רישום הדירות כהסכם בין בעלי הדירות לפי הוראות חוק בתים משותפים תשי"ג/1952 וכל רוכש דירה יחתום על הסכם זה עם רכישת הדירה;

21. א ר כ י ט :

א. חווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט;

ב. הדרכים המסומנות בתשריט בחיצוי קווים אלכסוניים בצבע אדום תבוסלנה ושטחן ישמש ליעודים כמסומן בתשריט;

22. העברת שטחים על שם עיריית ירושלים :

כל שטחי הקרקע בתוך גבולות התכנית המיועדים לדרכים וחניות ציבוריות, הרחבה דרכים קיימות, לאתרים לבנייני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים יועברו וירשמו ללא תשלום ע"ש עיריית ירושלים.

23. סלילת דרכים ושטחים לחניה :

א. סלילת הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחס עם המדרכות, סלילת עצים בצירי דרכים, הקקנת שטחי חניה, סלילת שבילים להולכי רגל, כל חעלות ניקוז יעשו ע"י היוזמים של התכנית ועל חשבונם בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשבועות רצוננו;

ב. כל דרך חיסלל בזמן וברוחב שעליהם יוסכם עם מהנדס העיר ולא ינחן רשיון בניה של מגרש בנין שהוא בטרם הובטחה סלילת הדרך הגובלת עם המגרש, וחבורה של דרך זו לדרך סלולה המתחברת לכביש עורקי רח' גולומב;

ג. שטחי החניה הציבורית המסומן בתשריט באות א ישמש את המגרשים הגובלים. הוצאות החזקה של חניה ציבורית זו ישולמו לעירייה בהתאם להסכם בין שיכון עובדים בע"מ לבין מהנדס העיר;

24. שירותים :

א. ניקוז מי גשם :  
מי גשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה, או ע"י מערכת תעול מאושרת מיוחדת הבנויה ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם ולשביעות רצונו של מהנדס העיר;

ב. ב י ו ב :  
יוזמי התכנית הזו חייבים לבנות מערכת ביוב ציבורית מרכזית לשטח התכנית שיחובר לרשת הביוב הקיימת של עיריית ירושלים ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת היתר בניה לפני אישור ע"י מהנדס העיר של תכנית הביוב הציבורית כנ"ל לאותו שטח, ולפני שיובטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר שהבניין שעומדים להקימו יחובר למערכת הביוב הציבורי האמורה. הוצאות התקנת מערכת הביוב הציבורי יהיו על חשבון יוזמי התכנית;

ג. אספקת מים :  
אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית ירושלים או כל רשת מאושרת על ידה;

ד. קווי חשמל :  
על היוזמים להקים על חשבונם רשת קווי חשמל בקרבת המגרשים על מנת לחבר אליה את הבתים ולאפשר התקנת תאורה ברחובות;

25. תכנית זו מבטלת תכניות 1149 מורחבת 1149 מצומצמת ובאה במקומה.

26. תחילתה של תכנית זו מיום פירסומה בעתון הרשמי.

