

1-6416

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מפורטת מס. 2073

תכנית מפורטת לרובע מגורים דרומית לביה-צפפה ושרפת

" ג י ל ה "

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

תכנית זו תיקרא: תכנית תכנון עיר מפורטת מס. 2073	<u>שם התכנית :</u>	1.00
התשריט המצורף לתכנית, להלן "התשריט", יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט .	<u>תשריט התכנית:</u>	2.00
הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית .	<u>גבולות התכנית :</u>	3.00
א. שטח התכנית בגבול הבעלות - 252.935 דונם ב. שטח התכנית בגבול החישוב - 276.465 דונם	<u>שטח התכנית :</u>	4.00
ירושלים - השטח המשתרע מדרום לבית צפפה ושפפת .	<u>מקום התכנית:</u>	5.00
מטרת התכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית מתאר לאזור "גילה" ע"י : א. קביעת מקום לדרכים . ב. קביעת הרווחים הקדמיים כמסומן בתשריט . ג. קביעת שטח פתוח צבורי . ד. קביעת צפיפות הבניה, גובה הבניינים ותנאים לפתוח השטח.	<u>מטרת התכנית:</u>	6.00
על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס. 62 לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וזאת בנוסף להוראות שבתכנית תכנון עיר זו .	<u>כפיפות לתכנית:</u>	7.00
	<u>אזור מגורים 2 :</u>	8.00
השטח הצבוע בתשריט כצבע כחול יהוה אזור מגורים מס. "ג" ויחולו עליו הוראות של אזור מגורים "2" פרט לאחוזי בניה, קוי בנין וגובה הבניינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן :	8.01	

טבלת שטחים למגורים: 8.02

מגרש מס.	שטח מגרש במ"ר	השימוש (אזור)	מס. דירות	סה"כ שטח בניה מוצע בכל הקומות במ"ר	אחוזי בניה מוצעים
40	2000	מגורים 2			
41	7200	"			
42	6260	"			
43	12155	"			
44	2150	"	אזור מגורים עד להפקדת חכנית מפורטת בעתיד		
45	4300	"			
46	4770	"			
47	11780	"			
48	4800	"			
49	2800	"			
50	6740	"			
51	610	"			
52	6700	"			
53	2480	"	אזור מגורים עד להפקדת חכנית מפורטת בעתיד		
54	4330	"			
55	3150	"			
56	7100	"			
57	5930	"			
58	7900	"			
סה"כ	103155		1400	115553	112%

8.03 השטח של המגרשים מס. 40-58 ישמש למגורים ולחניה פרטית לדיירים בלבד.

8.04 שטח מגורים עם שכות מעבר לצבור: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם; האחזקה והנקוי של המעברים תעשה ע"י דיירי הבנינים הגובלים במעברים אלה. מעל למפלס קומת הקרקע בגובה שאינו מהווה הפרעה להולכי רגל וכן מתחת למפלס הקרקע מותרת בניה למגורים, מקלטים וכו'.

- 8.05 מגרשים מס. 44, 53 המסומנים בקוים אלכסוניים בצבע כחול ללא רקע צבוע מיועדים למגורים, בתנאים שיקבעו בתכנית מפורטת שתופקד בעתיד .
- 8.06 במקומות המסומנים בקו סגול מותרת הקמת חנויות לשרות הדיירים באזור מגורים. בצוץ החנויות יעשה בד בבד עם בצוץ בנית המגורים על פי מפתח סביר .
- 8.07 החנויות במגרשים מס. 42, 45, 48 ו-54 לאורך כביש מס. 2 זבנו בקבוצות שאורכן כ- 15 מ' , ובין קבוצה לקבוצה פתיחות לנוף ברוחב של כ- 6.5 מ'.
- 8.08 קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קוי הבנין, דהיינו הצדדיים והאחוריים יהיו בכפוף לתכנית הבנוי .
- 8.09 לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בנוי ובניה מפורטות באישור הועדה המקומית.
- 8.10 גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות, להוציא מגרשים מס. 44 ו- 53 , שעליהם יחולו התנאים בסעיף 8.05 דלעיל .
- 8.11 תכנית פתוח המגרש: לצורך השלמת פתוח השטח יוגשו תכניות פתוח המגרשים אשר תכלולנה את מקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן וגובהן; תסמנה את שבילי הגישה לבנין ומדרכות חוץ; מקום פחי האשפה וצורת מחקני האשפה; מקום לתלית כביסה ומבני עזר במידה וישנם; מקום חנית מכוניות; צורתן ודרך הגישה; נקוד השטח ממי גשמים - כל זאת לא יאוחר מגמר הבנינים והכנסת הדיירים .
- 8.12 מיד עם אשור ת.ב.ע; יכין היוזם תכנית חלוקה לצרכי רישום קל 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.
- 8.13 גדרות: תיקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו. חומר הבניה של הגדרות יהיה אבן טבעית.
- 8.14 חניה: החניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ירושלים, ופתרון בעיות התחבורה והחניה יתואם באופן מלא עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית. הצמדת מגרשי חניה פרטיים ורישומם: כל מגרשי החניה הפרטיים שיאותרו בתכנית בנין ערים זו, יוצמדו בצמידות מיוחדת למגרשי 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 חלקי מושע בהתאם להוראות תכנית תכנון עיר זו . תורשה גישה חופשית לכלי רכב צבוריים במגרשי החניה הפרטיים .

שטח צבורי פתוח : 9.00

9.01 השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק יהיה שטח צבורי פתוח. על שטח זה תחולנה ההוראות של תכנית מחאר ירושלים מס. 62 לגבי שטחים צבוריים פתוחים. השטח הצבורי הפתוח יפותח ע"י היוזמים עד לפרטיו האחרונים, בד בבד עם בצוע הבניה בשטח, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

9.02 טבלת השטחים הצבוריים הפתוחים :

ה ש מ ו ש	שטח המגרש במ"ר	מס. המגרש
פס הפרדה ירוק	1200	10
שטח פתוח צבורי-בריכות מים	13350	11
גינה צבורית	4440	12
" "	2000	13
" "	4400	14
שטח פתוח צבורי - פרק	35560	17

9.03 במגרש מס. 11 ייבנו בריכות מים ומחקני עזר לבריכות המים. השטח שייותר יפותח כשטח פתוח צבורי ירוק ויהיה פתוח לרשות הרבים - כגינה צבורית

9.04 מגרש מס. 17 יפותח כשטח פתוח צבורי ירוק ויהיה פתוח לרשות הרבים - כחלק מפרק - כולל המעברים התת קרקעיים מחתת לכביש מס. 2, לפי התנאים בסעיף 9.01 דלעיל.

מעברים להולכי רגל 10.00

10.01 השטחים הצבועים בחשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים יהוו מעברים להולכי רגל.

10.02 המעברים להולכי רגל יפותחו ע"י היוזמים עד לפרטיהם האחרונים בד בבד עם בצוע הבניה בשטח להנחת דעתו של מהנדס העיר.

10.03 טבלת שטחים למעברים להולכי רגל :

מס. המגרש	שטח המגרש במ"ר
15	2000
16	1730
סה"כ	3730

שטחים לבניני צבור: 11.00

- 11.01 השטחים המהווים את המגרשים מס. 1-9 בשטח כולל של 22,700 דונם, הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, יהוו שטחים להקמת בניני צבור ויחולו על שטחים אלה ההוראות של הבניה מתאר ירושלים מס. 62 לגבי שטחים לבניני צבור והשימושים בהם יהיו לפי הטבלה כדלהלן:
- 11.02 טבלת שטחים לבניני צבור :

ה ש י מ ו ש	שטח המגרש	מס. המגרש
מכבי אש + מ.ד.א.	2000	1
גן ילדים	1200	2
מעון יום	1200	3
בית ספר + גן ילדים	6500	4
גן ילדים	1800	5
גן ילדים	1800	6
בית ספר + גן ילדים	6500	7
בית כנסת	500	8
מעון יום	1200	9
	22700	סה"כ

שטח לחניה צבורית: על דרך צבורית: 12.00

- 12.01 המגרש שמספרו 35 הצבוע בתשריט בצבע אדום ומקווקו בקווקו מצולב שחור, מהווה שטח לחניה צבורית על דרך צבורית .
- 12.02 שטח החניה הצבורית: 2800 מ"ר .

שטח לתכנון בעתיד: 13.00

- 13.01 השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים צהובים יהווה שטח לתכנון בעתיד .
- 13.02 שטח המגרש לתכנון בעתיד - 10.100 מ"ר .

מקומות מיוחדים: 14.00

השטחים המסומנים בתשריט בצבע כחום מותחם כחום כהה מהווים אזור מקומות מיוחדים וישמשו למוסדות ושרותים המסרתים את הרבים . בשטחים אלה לא ייכללו מגורים היכולים להשתלב לאזורי המגורים ולא יכללו מוסדות שיש בהם משום מטרד לשכנים .

15.00	<u>חומר הבניה :</u>
15.01	קירות החוץ של כל הבנינים שיוקמו באזור המגורים יצופו באבן טבעית .
16.00	<u>דרכים:</u>
16.01	תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט .
17.00	<u>קבלת היתרי בניה, אספקת מים ותנאים סניטריים:</u>
17.01	קבלת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית בנוי ותכניות מפורטות באישור הועדה המקומית .
17.02	אספקת המים, הביוב הנקוז ומתקני הוצאת אשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי .
18.00	<u>ה פ ק ע ה :</u>
18.01	שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור, דהיינו: דרכים צבוריות ושטח צבורי פתוח, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 .
18.02	חישוב ההפרשות לצרכי צבור יעשה מכלל השטחים של תכניות בנין עיר שבתחום שטח ההפקעה ולא מכל חכנית בנפרד .
19.00	<u>בצוע התכנית:</u>
19.01	עם האישור הסופי של תכנית תכנון עיר מפורטת זו, תוכן לפיה תכנית חלוקה לצרכי רישום על חשבון היוזם, לפי סעיפים 8.12 ו- 8.14 . תכנית חלוקה זו תאושר ותחתם ע"י מהנדס העיר ומנהל הלשכה המחוזית לתכנון ולבניה ותועבר לבצוע בספרי האחוזה .

היוזם :

משרד השכון - ירושלים
 מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

א. יסקי ושות'
 א. יסקי ושות' בע"מ

המתכנן :

א. יסקי ושות', אדריכלים ומתכנני ערים

תאריך:

10 לנובמבר 1975

25 NOV 1975

אין לנו התנגדות עקרונית לתנאי שוו
 היות מתואמת עם רשויות ד...
 על עילה אינה מקנה...
 על... לא נחתם
 חסם מתאים על ידי...
 מקרקעי ישראל
 תאריך

תאריך תשלום: 30.5.78

חשבונית מס' 100000
 מיום 30.5.78

[The rest of the form is crossed out with a large X]

חשבונית מס' 100000
 מיום 30.5.78

2073
 240

[Signatures and stamps]

חשבונית מס' 100000
 מיום 30.5.78

חוק החכמה והיזמה המשכית-1965
 2073

[Signatures and stamps]