

ת ק נ ר ן

תכנית תכנון עיר מס' 1599

שנוי מס' 10 סנה 1972 לתכנית מחאר ירושלים מס' 62
שנוי יעוד שטח פתוח צבורי לאזור מגורים 1, לדרך צבורית
עורקית ולשטח להקמה בנין צבורי - דרומית לשכונת גונן
(המשך רח' פת) ליד הכפר ביח צפפה.
+++++

היוזם:

משרד השכונן

מינהל מקרקעי ישראל;

עיריית ירושלים;

תברת שיכון עובדים בע"מ;

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ושונים;

מתכנן:

א. גבירצמן-ש.שקד, אדריכלים
ובוני ערים

- (1) ספטמבר 1971
- (2) אוקטובר 1971
- (3) נובמבר 1971
- (4) דצמבר 1971
- (5) ינואר 1972;
- (6) מרץ 1972;
- (7) אפריל 1972;

מרחב חכנון מקומי - ירושלים

חכניה חכנון עיר מס' 1599

לאזור מגורים 1

דרומיה לשכונת גונן (המטן רח' פת) ליד הכפר בית-צפפה

1. סמ התכנית :

חכנית זו תקרא "חכנית חכנון עיר מס' 1599 שינוי מס' _____ שנת 1972 לחכנית מתאר ירושלים מס' 62".

2. חשרים התכנית :

החשרים המצורף ל"חכנית זו" והנושא את אותו הסמ, יהווה חלק בלתי נפרד מ"חכנית זו" בכל העניינים הכלולים ב"חכנית זו" - להלן "החשרים".

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול העבה המסומן ב"חשרים" מהווה את גבול החכנית. הקו הכחול המרוסק המסומן ב"חשרים" מהווה שטח החכנית למטרות חשובה הפרשות ושטחי בנייה.

4. מיקום התכנית :

מתנחל - ירושלים;
צפפה : ירושלים;
עיר : ירושלים;
גושים : חלק מגוש 30144,
חלק מגוש 30172,
חלק מאדמות הכפר בית צפפה;

5. שטח התכנית :

סה"כ שטח החכנית 128,500 דונם.
סה"כ שטח חכנית למטרות הישוב והפרשות ושטחי הבניה 103,500 דונם.

6. מסרת התכנית :

מסרת חכנית זו שנוי חכנית מתאר ירושלים מס' 62 ע"י:

- א. שנוי יעוד שטח פחות צבורי לאזור מגורים 1.
- ב. שנוי יעוד שטח פחות צבורי לשטח להקמת בנין צבורי.
- ג. שנוי יעוד שטח פחות צבורי לדרך צבורית עורקית.
- ד. הפרשת שטחים לצרכי צבור כגון:

1. החנויות רשת הדרכים;
2. קביעת הבינוי, גבה הקומות, מספר יחידות דיור וגודלן;
3. אחור שטחים להגיות פרטיות;
4. אחור שטח לבית ספר יסודי;
5. אחור שטחים לבני ילדים;
6. אחור שטח למועדון שכונתי;
7. אחור שטחים לבתי כנסת;
8. קביעת שטחים שאינם נכללים בחכנית ובלתי מופקעים;
9. חלוקת השטח למגרשים;
10. אחור שטח מסחרי;
11. אחור שטחים צבוריים כחוחים;
12. אחור שבילים להולכי רגל;

7. כפיפות לתכנית :

על "חכנית זו" תחולנה כל ההוראות הכלולות ב"חכנית מתאר ירושלים מס' 62", וכן ההוראות ב"חכנית חכנון עיר מס' 1599.

8. רשימת האזורים והוראותיהם :

א. טבלת יעודי השטחים לשימושים השונים :

ה י ע ו ד	מס' מגרש	שטח המגרש	%	סה"כ שטח	סה"כ %	ה ע ר ו ת
מגורים 1		48.780	47.17			
חניה 1		2.412	2.33			
פבטיח 2		1.890	1.82			
	3	3.200	3.09			
	4	2.330	2.25			
	5	1.088	1.05			
מרפאה שטח למסחר		1.300	1.25			
		0.750	0.70			
סה"כ שטח סחיר				59.67	61.750	

דרכים		17.000	16.42			
שבילים		2.850	2.76			
בית-ספר א		8.250	7.97			
גני ילדים ג		1.400	1.35			
בית כנסת + מועדון ומעון ד		2.500	2.40			
בית כנסת ה		0.850	0.80			
שטח ציבורי פתוח		3.500	3.38			
		5.400	5.21			

סה"כ שטח לצרכי ציבור 40.33 | 41.750

סה"ה שטח התכנית | 103.500 | 100% | 103.500 | 100% | שטח התכנית למטרות חישוב ההפרשות ושטחי בניה

סה"כ שטח כל התכנית	ד' 128.500
למטרות חישוב ההפרשות ושטחי בניה	ד' 103.500
	ד' 25.000
דרכים	ד' 8.600
שטח לבנייני ציבור	ד' 16.400
סה"ה " כ	ד' 25.000

ב. אזור מגורים 1 :

הסטחים הציבוריים ב"חשריט" בצבע ורוד יהיו אזור מגורים 1.
ועל שטחים אלה תחולנה הוראות "תכנית מחאר ירושלים מס' 62",
לגבי אזור מגורים 1 - למעט גובה קומות ואחוזי בניה.

גובה קומות :

הבתי המסומנים במספרים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,
19, 20, 21
יהיו מבנים בני 4 קומות כ"א;

הבתי המסומנים במספרים: 22, 23, 24, 25, 26, 27
יהיו מבנים בני 8 קומות כ"א;

אחוזי בניה :

סה"כ שטח הבניה (לפי אופן חישוב העיריה) בגבולות "תכנית זו"
יהיה 52.164 מ² - המהווים 84% משטח ברוטו של 103.500 מ²
בינוכיי 40% שהם 62.100 מ² קרקע כפול 84% שהם 52.164 מ² בניה.

שטחי חניה פרטיים למבני המגורים :

הסטחים המסומנים ב"חשריט" בקוים אלכסנוניים שתי וערב על רקע
היעוד (אזור מגורים 1) מהווים שטחי חניה פרטיים וישרתו את
מגרשי הבניה הסמוכים להם, כפי שמצויין ב"חשריט".
בתוכניות המצורפות לבקשות היתרי בניה יסומנו שטחים אלה
כמפורט, לכל מבנה ומבנה. מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לחקן
חניה מאוסר של עיריית ירושלים. שטחי חניה אלו יוכשרו לחניה
לטביעות רצון מהנדס העיר.
לא תורשה כל בניה בשטחי החניה הפרטיה - למעט קירום חמך.

מגרשי חניה פרטיים - רישום והצמדה :

כל מגרשי החניה הפרטיים המטרתים מבני המגורים, יוצמדו
בצמידות מיוחדת למגרשי הבניה, אשר מגרשים אלה משרחים.
מגרשי הבניה ירשמו ככחים משוחפים בהתאם לחוק המקרקעין
חשכ"ט/1969.
אלטרנטיבית, ירשמו מגרשי החניה הפרטיים, כחלקוך רישום
נפרדוך ורוכסיהן יקבלו חלקי מושע בהתאם להוראות "תכנית זו"
הכנון עיר מפורטת זו".
חורשה גישה חופשית לכלי רכב ציבוריים במגרשי החניה הפרטיים
בשטח "תכנית זו".

סבלת שסחי בניה :

ס"ה כ שסח בניה במבנה	שסח הדירה ב-2מ' ומספרו			מס' דירות במבנה	מס' דירות בקומה	מס' קומות	בנין מס'
	85.0	73.0	69.0				
1,360	16			16	4	4	1
1,360	16			16	4	4	2
1,360	16			16	4	4	3
1,360	16			16	4	4	4
1,360	16			16	4	4	5
1,360	16			16	4	4	6
1,360	16			16	4	4	7
1,360	16			16	4	4	8
2,236		32		32	8	4	9
2,336		32		32	8	4	10
2,336		32		32	8	4	11
1,752		24		24	6	4	12
1,752		24		24	6	4	13
1,752		24		24	6	4	14
1,752		24		24	6	4	15
2,336		32		32	8	4	16
2,920		40		40	10	4	17
1,168		16		16	4	4	18
2,920		40		40	10	4	19
2,336		32		32	10	4	20
1,752		24		24	6	4	21
2,208			32	32	4	8	22
2,208			32	32	4	8	23
2,208			32	32	4	8	24
2,208			32	32	4	8	25
2,208			32	32	4	8	26
2,208			32	32	4	8	27
52,160	128	374	192	704	ס"ה 27 מבנים		

ג. חזית מסחרית :
 הטתח המסומן ב"חטריט" בקו סגול - יטמש כחזית מסחרית א'.
 על שטח זה תחולנה הוראות "תכנית מחאר ירוסלים מס' 62",
 לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן.
 סה"כ הבניה כחזית מסחרית א', לא יעלה על 500 מ2 בניה.

ד. שטחי דרכים חדשות או מוצעות :
 הטתח הצנוע ב"חטריט" בצבע אדום מהווה שטח לדרכים חדשות
 או מוצעות. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מחאר ירוסלים
 מס' 62", לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן.
תווי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין ב"חטריט".

ה. שבילים להולכי רגל :
 הטתחים הצבועים ב"חטריט" בצבע ירוק כהה ומקוקו שחור יהוו
 שבילים להולכי רגל. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית מחאר
 ירוסלים מס' 62", לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן
 - נוסף להוראות "תכנית זו".

ו. שטחים לבנייני צבור :
 הטתחים הצבועים ב"חטריט" בצבע חום ומוחתמים בקו חום כהה
 יהוו שטחים לבנייני צבור. על שטחים אלו תחולנה הוראות "תכנית
 מחאר ירוסלים מס' 62", לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן
 לזמן - נוסף להוראות "תכנית זו".

רטימת השימושים :

- (1) על המגרש המסומן א' - יבנה בית ספר + 2 כחות גן-ילדים;
- (2) על המגרש המסומן ב' - תכנה מרפאה;
- (3) על המגרש המסומן ג' - גן ילדים (2 כחות גן במגרש);
- (4) על המגרש המסומן ד' - יבנו בית כנסת, מועדון ומעון לתינוקות;
- (5) על המגרש המסומן ה' - יבנה בית-כנסת;

ז. שטחים ציבוריים פתוחים :
 השטחים הצבועים ב"חטריט" בצבע ירוק בהיר והמסומנים בירוק,
 יהוו שטחים ציבוריים פתוחים. על שטחים אלו תחולנה הוראות
 "תכנית מחאר ירוסלים מס' 62", לרבות התיקונים לתכנית זו
 שאושרו מזמן לזמן - נוסף להוראות "תכנית זו".

ח. שטח פתוח פרטי :
 השטח הצנוע ב"חטריט" בצבע ירוק, מוחתם בקו ירוק כהה, יהווה
 שטח פתוח פרטי ותחולנה על שטח זה ההוראות של "תכנית מחאר
 ירוסלים מס' 62" ובשטח זה תכנה מרפאה.

ט. הוראות כלליות :

- (1) שטחים למטרות ציבוריות
 כל השטחים המיועדים למטרות ציבוריות - דרכים, שבילים
 להולכי רגל, שטחים לבנייני צבור (בתי ספר, מועדון
 שכונתי, מגרשי בני ילדים, מעון לחנוקות, מגרשי בתי כנסת)
 יופקעו ע"י הועדה המקומית לחכנון ובניה ירוסלים, בהחאת
 לחוק החכנון והבניה השכ"ה/1965 - סעיפים 188 א'-ב'.
 קוי בנין:
- (2) קוי הבנין בחזית המגרשים הפרוטים לדרכים וכן יתר
 קוי הבנין יהיו כמסומן ב"חטריט";

- (3) הוצאות סגין הפקעות דרך :
קטע השך הנמצא בבעלות פרטיה - יופקע ע"י הועדה המקומית
לתכנון ובניה - ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה
השכ"ה/1965 - סעיף 188 א'-ב'.
כל ההוצאות הכרוכות בגין הפקעה זו - תחולנה על יוזמי
התכניה (חברת סיכון עובדים בע"מ).
- (4) תחנות מיחוג חשמליות :
לא חורשה הקמת תחנות מיחוג חשמליות (טרנספורמציה) על
עמודים. למטרה זו יוקצו ויבנו מבנים מיוחדים או בחוף
בניינים - הכל כפוף להוראות ודרישות חברת החשמל הישראלית.
- (5) גבול מגרשים מוצע :
גבול המגרשים המוצע - הוא לצרכי רשום בלבד.
לא חורשה הקמת גדרות חוצות בין המגרשים המוצעים -
אלא קירות חמך בלבד - לצורכי פיתוח ופילוס השטחים
הצמודים לבניינים.
- (6) זכויות בניה :
זכויות הבניה יחשבו במסגרת "תכנית זו" מחוף שטח של
103,500 מ"ר שטח כרוטו - בניכוי 40% למטרות ושימושי
ציבור.
- (7) תחלחה של התכניה :
תחלחה של "תכנית זו" מיום פרסומה ברשומות.
- (8) ביצוע התכניה :
בד בבד עם מחן חוקף ל"תכנית זו" תוכן תכניה חלוקה לצרכי
רשום, ע"י יוזמי התכניה ועל חשבונם, בהתאם ל"תכנית זו".
עם איטורה ע"י מהנדס העיר ומנהל הלשכה המתוזית לתכנון
ובניה, תועבר תכניה החלוקה לביצוע בספרי האחזקה, כפוף
להוראה בסעיף ה' (1)(2) לעיל.

חשוב חניה :

חניה דרושה: 479 מקומות = $128 + \frac{374}{120} \times 73 + \frac{192}{120} \times 69$

- 1. 120 חניה קיימת :
- 2. 80
- 3. 140
- 4. 105
- 5. 55

סה"כ 500 מקומות



- הכנית זו מופקדת בכפיפות להחלטת הוועדה המחוזית בחוספת הבאה שהיא חלק בלתי נפרד מן התכנית ומהווה, בהתאם לענין, שינוי לאמור בה בכל מקום אחר:
- (1) חלקי הבסיס של הבניינים, דהיינו מסדים, טרסות וכו', יבנו באבן, ואילו חומר הציפוי של הקירות החיצוניים טעון בדיקה ואשור מראש כאמור בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.2.72.
 - (2) ניתן להחיר בתקופת ההפקדה ביצוע עבודות עפר ראשוניות בטח בכפיפות למתן ההתחייבות המקובלת מטעם היוזמים במקרים כאלה בדבר אחריותם הבלעדית לחוצאות שינויים העלולים לחול לאחר ההליכים של שמיעת התנגדויות ודיון באישור התכנית.
 - (3) שפתי הקרקע בתחום התכנית אשר יעודם היה וממשיך להיות לצרכי ציבור ואינם בבעלות היוזם, יופקעו כחוק על חשבון היוזם, אולם הוראות התכנית בנוסאי הפקעתם או העברתם של שטחים לצרכי ציבור שבבעלות היוזם כפופות לשינויים או תוספות שיבוצעו לאחר הפקדת התכנית בכפיפות להוראות הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים.

חתימת ראיסורים :

משרד הפנים ירושלים

20.5.1972

משרד השיכון

יוזמי החכניה :

מינהל מקרקעי ישראל

מחלקת תכנון ופיתוח
מחוז ירושלים ותחום

9.6.1972

מינהל מקרקעי ישראל

עיריית ירושלים

משכנתא

חברה שיכון עובדים בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

מחלקת תכנון ופיתוח

מחוז ירושלים ותחום

מינהל מקרקעי ישראל

אלי גבירצמן שמואל שקד

אדר כלים ומתכנני ערים

חל-ש"ב תת-מחלקת 34-תל-30803

א. גבירצמן - ש. שקד

הודעה

אין התנגדות מצדנו לכינון החכנית
הרצון אולם חתימתנו עליה אינה
באופן הסכמת יתר בלבד אלא
באופן כלל החה, או בניגוד הסכמת
באופן מוסמכת לפי כל דין.

מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים 20.5.1972

אין לנו התנגדות עקרונית לחכנית בתנאי שזו
תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
החתימתנו על האינה מורה כל זכות לבעל החכנית
כל עוד לא דוקצה השטח וכל עוד לא נחתם
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.

מינהל מקרקעי ישראל

20.5.1972

הוצאה הפקופית לתכנון ולבניה
ירושלים

חכנית תכנון עיר מס' 1599

החליטה בישיבתה מס' 16.5.72
להסליף על אשר התכנית הניל להפקדה
למי התאים הכנולים ברוח

יושב ראש

מנהל העיר

ברלי הקרקע :

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי

מס' 1599

מס' 146

החליטה להפיק

תאריך יושב ראש העיר

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי

מס' 1599

מס' 159

החליטה לתת תוקף

יושב ראש העיר