

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית תכנון עיר מס' 1541

תכנית מתאר לרובע מגורים ב"גבעה הצרפתית"  
ירושלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר לרובע מגורים בגבעה-הצוקפתיה בירושלים" מס' 1541-להלן תכנית זאת.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו חלה על שטח הקרע המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והנקרא "תשריט מצורף לתכנית מתאר מס' 1541"-תכנית מתאר לרובע המגורים בגבעה-הצרפתית ירושלים", להלן - "התשריט המצורף" והערוך בקנה-מידה 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית:

- מטרת תכנית זו להוות תכנית מתאר לרובע מגורים בגבעה הצרפתית בירושלים ולקבוע:
- א. התווית רשת דרכים, קביעת רוחבם, המרווחים הקדמיים - כמסומן בתשריט המצורף.
  - ב. קביעת אזור מגורים 2 למטרות בניית מגורים.
  - ג. קביעת אזור מגורים 4 מיוחד, חלוקתו למגרשי בניה למטרות בניה.
  - ד. איתור שטח למרכז מסחרי-אזרחי ולבנית כ-150 יח' מגורים.
  - ה. איתור שטחים להעשיה.
  - ו. איתור שטחים המיועדים לבנית בניני צבור.
  - ז. איתור שטחים צבוריים פתוחים.
  - ח. איתור שטחים פרטיים פתוחים.
  - ט. איתור שטח למתקנים הנדסיים.
  - י. קביעת צפיפות הבניה המותרת, גובה הבנינים וצורתם.
  - יא. קביעת מכסות שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לתכניות בניין ערים מפורטות החופפות שטח תוכנית זו.

הערה: ראה תוספת בדף מס' 9.

4. גבולות התכנית:  
כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.
5. שטח התכנית:  
שטח התכנית הוא 842.380 דונם.
6. מיקום התכנית:  
הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בגושים כדלקמן:  
ירושלים - גושים מס' 7, 8, 9, 10, 11 וחלק מגושים 12, 13.  
שועפת - גושים מס' 5, 13, 14 וכן בקרקעות שרישומם לא בו  
הוסדר בהר הצופים ובכפר עטוויה.

טבלת האזורים ורשימת התכליות

הערוך	אחוזים		סה"כ שטח	שטח דונמים	סימן	ה י ע ו ד
	סה"כ	%				
				41.200 52.350 22.750 27.150 8.350 12.650 16.750	A2 A3 A4 A5 A6 A7 A9	אזור מגורים 2
		21.5	181.200			
				6.900 3.300 7.800 13.000 22.500 1.900	B1 B2 B3 B4 B5 B6	אזור מגורים 4 מיוחד כולל שטחים בלתי מיפקעים
		6.5	55.400			
				10.000 4.000 5.750 28.450 26.750 10.650 36.950	D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7	אזור מגורים 4 מיוחד
		14.5	122.550			
	44.7	2.8	18.200	18.200	C	מרכז מסחרי אזרחי
מאגרי מים עירוניים	1.5	1.5	12.800	4.600 4.600 3.600	E1 E2 E3	שטח למחקנים הנדסיים
				49.000 14.000	P01 P03	שטח פרטי פתוח
	17.5	17.5	62.900			
ביח מטבחיים מפעל דנו						העשיה
	9.8	9.8	82.500	82.500	I 1	
		18.8	157.000	157.000		דרכים ושבילי הולכי רגל
		11.3	93.950	93.980	0	שטח צבורי פתוח
מגרש לבנין ציבורי				9.850 22.150 8.000 8.000 8.000	P2 P1 V1 V2 V3	
מגרש לבנין ציבורי						
	36.5	6.6	55.880			
	100%	100%	842.380	842.380		סה"כ שטח התכנית

שטחים בלתי מופקעים בתכנית

גוש	חלקה	סימן	סה"כ שטח בתכנית	שטח בלתי מופקע	הפקעות לדרך מתוך שטח בלתי מופקע
י-ם 8	4,6	1	6,900	6,900	
י-ם 7	2,3,4	2	3,300	3,400	0,100
י-ם 7	29,10	3	7,800	5,200	0,460
י-ם 7	,14,15,19,21,22,23 ,26,27,28,88,89,13 ,24 וחלק מדרך 90	4	13,000	10,800	1,200
י-ם 9	,33,4,6,7,8,12,32,39	5	21,400	9,720	
שועפת 13	,24,25,26	6	1,900	2,050	0,150
שועפת 5	,58,76	0	49,000	49,000	
<p>סה"כ שטחים בלתי מופקעים בתכנית: <u>2.1%=1,910 100%=87,070</u></p>					

פירוש לתשריט

<u>הפרוש</u>	<u>היעוד</u>
קו כחול עבה החוחם כבולות התכנית	גבול התכנית
צבע חכל	אזור מגורים 2
צבע צהוב מוחחם בקו חום כהה	אזור מגורים 4 מיוחד
צבע כתום ופסים חומים אלכסוניים	מרכז מסחרי אזרחי
צבע סגול מוחחם בקו סגול כהה	אזור תעשייה
שטח מוגבל בשחור עם פסים שחורים באלכסון	הגבלות בניה
צבע ירוק	שטח צבורי פתוח
צבע ירוק מוחחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צבע ירוק	שבילים להולכי רגל
צבע חום	דרכים קיימות
צבע אדום	דרכים חדשות
קוים אדומים באלכסון	דרכים לביטול
צבע ירוק מוחחם בקו סגול כהה	שטח למתקנים הנדסיים
רק בניין קיים מוחחם בצהוב.	מבנה להריסה
צבע חום מוחחם חום	שטח לבניין צבורי
צבע כתום מוחחם חום	שטח לבניין צבורי מיוחד
מוחחם שחור	שטח שהתכנית לא חלה עליו

8. השימת האזורים והגבלות הבניה:

אזור מגורים 2 (משכנות A 9 - A 2)

א. השימושים המותרים:

בהתאם לאמור בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 ולכל החיקונים אשר נעשו או יעשו בה.

ב. אחוזי הבניה המירביים והצפיפות המותרת:

אחוזי בבניה המותרים יהיו לא יותר מאשר 26% בקומה אחת, במגרשים הגדולים מ-600 מ"ר עד מגרשים בגודל של 2,000 מ"ר - יגדל באופן הדרגתי אחוז הבניה המותר אולם לא יעלה על 120% בטה"כ פל הקומות.

ג. גובה הבניה המותר:

בדרך כלל לא יותר מ-4 קומות מעל קומת עמודים. בניה גבוהה יותר תותר באזור מגורים 2 בהתאם לתכנית בנוי מפורטת אשר חוגש לאשור השויות התכנון. למרות האמור בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי גובה הבניה, גובה הבניינים יהא בהתאם לתכניות הבינוי המפורטות שחוגשנה לאישור רשויות התכנון. הבינוי במורשת הגבעה המערביים - משכנות המסומנות A7 - A6 - יהיא בגובה מוגבל שלא יפריע מבט חופשי אל הכפה והחורשה מן העיר המערבית. גובה הבניינים ברובעי תכנון אלו יקבע לאחר הגשת מודל מפורט של החורשה והבינוי המוצע ע"י רשויות התכנון.

ד. תכנית בנוי מפורטת:

לכל משבצת מגורים המסומנת A2 - A7, A9 תוגש תכנית בנוי מפורטת אשר תראה מיקום מבנים המשמשים למגורים וכן איתור השטחים המיועדים לשמש צבורי כגני ילדים, פעוטונים, שטחים צבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, וכן איתור חנויות לממכר יום-יומי.

ה. גודל מגרש מזערי:

לא יהיה קטן יותר מאשר 600 מ"ר.

ו. חנייה:

החניה באזור מגורים זה תהא לפי תקן עיריית ירושלים.

ז. המשבצת המסומנת A2:

המשבצת למגורים המסומנת A2 - אשר צורפה לשטח הקמפוס האוניברסיטאי - מהווה מבחינה חכנונית חלק מהקמפוס. חכנון משבצת זו יעשה בתאום מבחינה חזונית והפעולית עם יתר חלקי הקמפוס בהר-הצופים.

אזור מגורים 4 - מיוחד - משבצות המגורים המסומנות B1 - B6 -

כולל שטחים בלתי מופקעים ומשבצות המגורים המסומנות C1 - C6.

א. השימושים המותרים:

בהתאם לאמור בחכנית מתאר ירושלים מס' 62 ולכל התיקונים אשר נעשו או יעשו בה.

ב. אחוזי הבניה המירביים והצפיפות המותרת:

אחוז הבניה המותר יהיה לא יותר מאשר 35% משטח המגרש בקומה אחת או 70% משטח המגרש בשתי קומות.

ג. גובה הבניה המותר:

לא יותר מ-2 קומות מעל פני הקרקע הטבעיים, באותם מגרשים אשר שפולי הקרקע מאפשר ניצול ובנית קומת מסד, חותר הבניה, אולם סה"כ הבניה המותר עם קומת מסד לא יעלה על 85% משטח המגרש בכל הקומות. חותר בנית קומת עמודים מפולשת בחלקה באותם מבנים שבהם יהיו שתי קומות מגורים, אולם קומת עמודים זו לא תשמש למגורים.

ד. מרחים:

קדמיים	-	כמסומן בחשריט המצורף
צדדיים	-	3.0 מטר
אחוריים	-	5.0 מטר

חותר בנית קירות משותפים בהתאם לתכנית בניה מפורטת אשר תוגש לאישור רשויות התכנון.

ה. חנייה:

החניה באזור מגורים זה תהא לפי תקן עיריית ירושלים ותפתר במסגרת גבולות המגרש.

אזור המרכז המסחרי-אזרחי - (משבצת המסומנת C)

א. השימושים המותרים:

באזור המרכז המסחרי-אזרחי חותר בניה למסחר מקומי, שירותים אישיים כחנויות מכלת, סופרמרקט, חנויות לממכר ירקות, פירות, בשר, דגים, מספרה וכדומה - כפי המותר בחזית מסחרית בהתאם להוראות חכנית מתאר ירושלים מס' 62, בית קולנוע, חדרי משרדים,

המשך א

מים בנפח שבין 200 ל- 300 מ"ק - לצורכי אספקת מים לשכונה אשר גובהו יחנשא לגובה של 25.0 מ' \* מעל פני הקרקע הטבעיים, ואשר ישמש כמצפה נוף, בהי כנסת ומגורים עד 150 יחידות מכסימום.

ב. תכנית בנוי מפורטת:

לאזור מרכז מסחרי-אזרחי תוגש תכנית בנוי מפורטת אשר תיקבע מיקום השימושים המותרים, גובה מבנים, אחוזי הבניה המירביים ושטחי החניה. תכנית זו תובא לאישור רשויות התכנון.

ג. אחוזי הבניה המותרים:

אחוז הבניה המותר לא יעלה בס"כ כל הקומות על 200%.

ד. מספר קומות:

לא יעלה על 4 קומות, אולם במקרים מסוימים הותר בניה גבוהה יותר - בהתאם לתכנית בנוי מפורטת אשר תוגש לאישור רשויות התכנון.

ה. חנייה:

בהתאם לחקן מאושר של עיריית ירושלים לאזור מסחרי-אזרחי.

שטחים למתקנים הנדסיים - משבצות המסומנות E1 - E2.

השטחים המסומנים E1 E2 - מיועדים להקמת מתקנים הנדסיים לשרות העיר ירושלים דבתי ויוקמו בהם מאגרים וברכות מים וכן המתקנים הקשורים בהם כתחנות שאיבה.

שטחם סאלבריכות אלה יכוסו בתקרות בסוץ מזויץ וישתלכו עם פני הקרקע המתוכננים בהתאם לתוכניות בנוי מפורטות. שטחי התקרות האלו ישמשו כמקום ישיבה ומרגוע ומשטחי משהק.

לא תותר בניה כל שהיא בשטחים אלו - פרט למתקנים הנדסיים הקשורים במערכת אספקת מים, כמגדלי ומאגרי מים ומתקני שאיבה.

שטחים אלו יופקעו וירטמו על שם עיריית ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 ב'.

אזור העשיר - (משבצת המסומנת I 1)

א. השימושים המותרים:

בהתאם לאמור בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 ולכל התיקונים אשר נעשו או יעשו בה.

לתעשיות אלו תוגשנה תוכניות מפורטות לאישור רשויות הבריאות ורשויות התכנון.

ב. אחוזי בניה מירביים:

לא יותר מ- 75% משטח המגרש בקומה אחת ולא יותר מ- 225% בכל הקומות.

ג. גובה הבניה המותר:

לא יותר מ- 3 קומות.

שטחים המיועדים למטרות צבוא:

- א. כל השטחים המיועדים למטרות צבוא יופקעו וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א'-ב'.
- ב. שטחים צבורים פתוחים - השטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א'-ב'. בשטח הציבורי הפתוח המסומן 05 - אין לעקור או להשחית שום עץ.
- ג. בשטח הציבורי הפתוח העובר לאורכה של דרך מהירה מס' 1 (ירושלים-רמאללה) ואשר יעודה העיקרי להוות חיץ ומחסום בין הדרך העתיקה לבין אזורי המגורים תאופשר חניה לרכב במידה ולא ימצא פתרון לחניה במסגרת משבצות המגורים A-4 A-5.
- ד. שטחים המיועדים לדרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים קיימות.  
כל השטחים המיועדים למטרות דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות - יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א'-ב'. חכנית מתאר לגבעה הצרפתית מס' 1541 - קובעת ומסדירה מערכת הדרכים לקובע מגורים זה ובהתאם לקביעתה - רוחב הדרך, קווי בנין מגבול הדרך תבוצע המערכת.  
שטחי הדרכים המבוטלות והמסומנות "התשריט המצורף" - יאוחדו עם המשבצות המיעדות אותם לשמושים שונים.

שטח פרטי פתוח

המיתחם המסומן P03 מיועד כשטח פתוח פרטי ושימושו מוגבל להקמת בתי-מלון. ~~המיתחם המסומן P01 מיועד כשטח פתוח פרטי ושימושו מוגבל ליישנה גנים.~~

9. הוראות מיוחדות

א. חבניה מאבן:

הבניה בשטח החכנית הזו תהיה מאבן טבעית עם או בלי שלוב אלמנטים מחומר אחר.

ב. קירות משוחפים:

באותם מבנים אשר קירותיהם משוחפים למבנים אחרים - יצופו בטיח גם מוחץ - באותו פרק זמן עד להקמת המבנים הצמודים לקירות אלו.

ג. גדרות:

תקבע צורה וגובה אחיד לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו. חומר הציפוי לגדרות יהיה אבן.

ד. פתוח המגרש:

בד בבד עם הגשת תוכניות הבניה המפורטות, תוגש תכנית פתוח המגרש אשר תכלול קירות תמך, מיקום הגדרות, צורתם וגובהם, תמך שבילי הגישה לבנין ומיקום מדרגות חוץ, מיקום פחי אשפה וצורחם, מיקום מחקן לחלית כבסים וכן כל מבני העזר במידה וישנם, מיקום חנית כלי הרכב, צורתו ודרכי הגישה אליו, וניקוז שטח המגרש ממי גשם.



ה. תחנות טרנספורמציה:

בשטח התכנית יוקצו שטחים או מבנים מיוחדים לצורכי והנות  
טרנספורמציה - בהתאם ובתאום אם דרישות חברת החשמל ובהסכמת  
רשויות התכנון.

ו. תחנות הסקה ומתקני חמום מרכזיים:

אתור שטחים לתחנות הסקה ומתקני חמום מרכזיים יעשה בתוכניות  
בינוי מפורטות בהסכמת רשויות התכנון.

ז. מבנים להריסה: כל המבנים המודגשים בצבע צהוב כהה - מיועדים

להריסה. ההריסה תבוצע בד בבד עם התחלת ביצוע הבניה באותה  
משבצת אשר בה נמצאים המבנים.

10. חכנית חלוקה למגרשים ותכנית רשום השטחים:

חלוקת הקרקע למגרשים, רישום השטחים יבוצעו בהתאם לתכנית חלוקה  
אשר חוגש לאישור בוועדות המוסמכות לכך ותהיה מושתתת לפי צורתו  
הסופית על פני השטח. לא תורשה בניה גדרות על גבולות המגרשים  
באזורי מגורים 2.

11. חיטוב אחוזי הבניה המותרים:

אחוזי הבניה המותרים לבניה בכל רובע מגורים יחושבו מתוך השטח נטו.  
שטח נטו פרושו - השטח ברוטו פחות 40% מכך.

12. תחילתה של חכנית זו:

תחילתה של חכנית זו מיום אישורה ופרסומה בעתון רשמי.

13. ה י ר ז ם:

משרד ראש הממשלה, משרד השכון ומנהל מקרקעי ישראל.

14. בעל הקרקע:

מינל מקרקעי ישראל.

15. מחבר התכנית:

המכון לתכנון ופתוח בע"מ, רחוב החשמונאים 123, תל - אביב.

חוספות: הוראותיה של התכנית לא תחולנה אלא בכפיפות לדברים האמורים  
להלן ובשנויט המתבקשים טדברים אלה:

1. למרות האמור בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 ולמרות האמור בתכנית  
יהיו פרטי הבינוי בכל הנוגע לעיצוב, מיקום, גובה, מספר קומות  
ומרווחים כפי שיקבע ע"י הועדה המחוקקת לתכנון ולבניה, אשר תתיחס  
בין היתר לעניינים הנזכרים בסעיף 69 (4) (5) (9) לחוק התכנון  
והבניה, ויהא צורך להציג בפניה לגבי כל הצעת בינוי שבתחום  
התכנית מודל בקנה-מידה המאפשר מדידת יחסי גבהים שביין בניינים,  
עצים ופני קרקע.

2. אין לעקור או להעתיק עצים ואין לבצע שנויט אחרים בקרקע ובתכנית  
קרקע אלא בהיתר מטעם הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

3. השלוחות (המיתות) בשחור) ושהגם מחוץ לשטח התכנית יועדו ללא תכנון כשרדות  
מס' 1670 וכס' 1710 בכליזות להליכים החוקיים של הסקדה ואישור.

16. חתימות ואישורים:

א. חתימת היוזמים:

מנהל מקרקעי ישראל  
 מחלקת הפנק ופתוח  
 מנהל מקרקעי ירושלים ישראל

משרד השכונות ירושלים  
 משרד השכון

משרד ראש הממשלה

24/12/73  
 מחוז ירושלים  
 ב. חתימת בעל הקרקע:

ג. חתימת המתכנן:  
 ד. אישורים:

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בחנאי שזו  
 הדייה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חוימתנו עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית  
 כל עוד לא הוקצה השטח וכל עוד לא נחתם  
 הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.  
 מנהל מקרקעי ישראל

תאריך \_\_\_\_\_

**הודעה**

אין להתנגד מוצנו לכינון התכנית  
 המוצעת, אולם החימתנו עליה אינה  
 באה במקום הסכמת יתר ב. ל. זכויות  
 מבט לפי כל ההח, או כפ. ס. הסכמת  
 כל רשות מוסמכת לט. כל דין.  
 מנהל מקרקעי ישראל

ירושלים \_\_\_\_\_

1965  
 1541  
 127  
 18.5.74