

1007982

תכנית זו מתיחסת  
 למכרה שבסימן 28  
 מיום 20, 4, 74

מרחב תכנון מקומי ירוסלים  
 =====

תקון מס' 1/73 לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' 1690-א!

תכנית מפורטת לרוכע מגורים דרומית לביה-צפפה ושרפה

"ג י ל ה"  
 =====

מרחב תכנון מקומי - ירושלים  
תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 1690 - א'

תכנית מפורטת לרובע מגורים ורומית לבית צפפה ושרפה - "גילה"  
 =====

תכנית זו תיקרא: תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 1690 א'.	<u>שם התכנית:</u>	1.00
החשבים המצורף לתכנית, להלן "החשבים", יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הכלולים בתכנית ובחשבים.	<u>חשבים התכנית:</u>	2.00
הקו הכחול בחשבים יחווה את גבולות התכנית.	<u>גבולות התכנית:</u>	3.00
א. שטח התכנית כגבול הבעלות - 148,813 דונם.	<u>שטח התכנית:</u>	4.00
ב. שטח התכנית בגבול החישוב - 148,813 דונם.		
ירושלים - השטח המשתרע מדרום לבית צפפה ושרפה.	<u>מקום התכנית:</u>	5.00
מטרה התכנית היא להשלים ולפרט חלק מחחום תכנית מתאר לאזור "גילה" ע"י:	<u>מטרה התכנית:</u>	6.00
א. החזרת רשת דרכים, רוחבן ושבילים להולכי רגל.		
ב. קביעת הרדוהים הקידמיים כמסומן בחשבים.		
ג. קביעת שטחים לבנייני צביר ושטחים צביריים שתוחים.		
ד. קביעת צפיפות הבניה, גובה הבניינים ותנאים לפתוח השטח.		
על התכנית 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

8.00 אזור מגורים 1 :

8.01. השטחים הזכועים בחשבים בצנע ורוד יהוו אזור מגורים מס' 1 ותחולנה עליהם הוראות של אזור מגורים 1 פרט לאחוזי הבניה, קרי הבנין ונוכח הבנינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלה השטחים, כדלהלן:

8.02. טבלה שטחים למגורים:-

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	השימוש (אזור)	מספר הדירות	מספר הקומות	סה"כ שטח בניה ממוצע בכל הקומות	אחוז בניה מרובע
1.	17,438	מגורים 1	176	4	12,000	
2.	18,320	"	198	4	13,500	
3.	17,934	"	180	4	12,250	
4.	17,407	"	180	4	12,250	
5.	8,600	"	125	4	7,240	
6.	12,484	"	186	4	10,700	
						סה"כ
	92,183		1045		67,340	73.0

8.03. השטחים המהורים את המגרשים: 1. 2. 3. 4, 5, 6 יהוו מגרשים למגורים כלבר. סה"כ שטח המגרשים הנ"ל, מגורים וחניה פרטיה הוא-92.183 דונם.

8.05. קרי הבנין כחזית המגרשים ליד הדרכים יהיו כמסומן בחשבים ואילו יחד קרי הבנין, דהיינו הצדדיים והאחוריים, יהיו בכפוף לפבניה: כנרי.

8.06. לא חורשה כל בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכניות בניי רכניה מפורטות באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

8.07. לא חורשה הקמה תחנות טרנספורמציה (תחנות מתוג חשמליות) עיליות כחחומי המגדעים או כחחומי הדרכים. למסדה זו יוקצו מבנים מיוחדים שיוקמו באזור המגורים או בחוף הבנינים, בכפוף להוראות ודרישות חברה החשמל. מבנים וחדרים אלה יפורטו בתכניות הבנוי והבניה שחושבנה לאישור רשויות התכנון.

8.08. גובה הבנינים במגרשים המסומנים באזור המגורים לא יעלה על 4 קומות מעל פני קרקע טבעית, פרט לבניני ה- | - | בהם תותר בנוסף להן הקמה קומת כניסה תחוננה.

8.09. בשטח המגורים יוקמו 1045 יחידות דיור בשטח כולל של כ-67,340 מ"ר בניה מחושבים משטח של 92.183 דונם נטר, המהווים 73.0% בניה כולל ככל הבנינים ובכל הקומות, הכל בהתאם למסומן בחשבים בכפוף לתכנית בניי מפורטת. מספר יחידות הדיור זכן שסחן בכל מגרש יכול להשתנות בהנאי שהשטח הכולל של כל הבנינים לא יעלה על 70.000 מ"ר.

8.10. חכניה פתוח המגרש: לצורך השלמה פתוח השטח חוגש תכנית פתוח המגרש אשר חלול. את מקום הקירות החומכים והגדרות, צורתן וגובהן, חסמן את שבילי הבישה לבנין ומדרכות החוף, מקום פחי האשפה וצורת מחקני האשפה, מקום לחלים כביסה ומבני עזר במידה וישנם, מקום חניה מכוניות, צורתן ודרך הבישה, נקוד השטח ממי בשמים. כל זאת לא יאוחר סגמר הבנינים והכנסת הדיירים.

- 8.11. מיד עם אשור ת.כ.ע. יכין הידום תכנית חלוקה לצרכי רשום על חשבוננו בלבד, כאשר לכל סכנה סגרש נפרד המשמש לצרכי רשום ובעלות בלבד ואשר סכמינה חכנון ערים יחשב כחלק משטה נסו של חכנית בנין ערים זו.
- 8.12. גדרות: חיקבע צורה וגובה אחידים לגדרות ככל רחוב ורחוב כחחומי תכנית זו. חוסר הבניה של הגדרות יהיה מאבן סבעית.
- 8.13. חניה: החניה כחחומי התכנית תהא בהחאם לתקן החניה המאושר של עירית ירושלים ופחרון בעיות החחבורה והחניה יחואמו באופן מלא עם נציג שר החחבורה כועדה המחוזית.
- הצטרף סגרשי חניה פרטיים ורישומם: כל סגרשי החניה הפרטיים שיאוחרו בחכנית בנין ערים זו, יוצמדו בצמידות מיוחדת למגרשי הבניה אשר סגרשים אלה משרחים, סגרשי הבניה ירשמו ככחים משוחפים בהחאם לחוק המקרקעים השכ"ס - 1969.
- אלטרנטיבית ירשמו סגרשי החניה הפרטיים כחלקות רישום נפרדות ודוכשיהם יקבלו חלקי מושע בהחאם להוראות חכנית חכנון עיר זו.
- חורטה גיכה הפשיה לכלי רכב צבוריים למגרשי החניה הפרטיים.
- 8.14. לאחר גמר הספול בהכנת החכנית לכלב א' יש להגיש להפקדה חכנית מתאר לסלוא שטה הפתוח אשר שלב א' מהורה חלק קטן ממנו.
- חכנית המתאר הכלול בין היחד פחרון המסדיר אח ענין התחנה הסופית של החחבורה הצבורית, לא ניחן לספל כפתוח שטחים נוספים לפני שחוכן, חובש וחופקד חכנית מתאר לגבי כל השטה.

אזור מסחרי: 9.00

9.01 הסטה הצבוע בחשרים בצבע אפור יהיה אזור מסחרי, ותחולנה עליו ההוראות של חכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי אזורים מסחריים.

9.02 מסכר הקומות של המבנה המסחרי לא יעלה על 3 קומות ממפלס הקרקע בכניסה לבנין.

9.03 קרי הבנין בהתאם לחכנית הבנוי המפורטת.

9.04 התניה למבנה המסחרי בתחומי המגרש.

שטח פתוח פרטי: 10.00

10.01 השטח הצבוע בחשרים בצבע ירוק והמוחחס בירוק כהה, יהווה שטח פתוח פרטי. על שטח זה תחולנה ההוראות של חכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטחים פתוחים פרטיים.

10.02 שטח זה ישמש כמרפאה.

שטחים לבניני צבור: 11.00

11.01 השטחים המהורים אח המגרשים מס' 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14. בשטח כולל של - 12.618 דונם, הצבועים בחשרים בצבע חום מוחחס בקו חום כהה, יהוו שטחים להקמת בניני צבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של חכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטחים לבניני צבור והסמוכים בהם יהיו לפי הסבלה כולהלן:-

11.02 סבלת שטחים לבניני צבור:

הערוח	ה ש ט ח	שטח המגרש כמ"ר	מגרש
	בית ספר + גן ילדים	6.968	7
	גן ילדים	1.200	8
	גן ילדים	1.200	9
	בית כנסת	500	10
	בית כנסת	500	11
	חנה אס וילד	1.000	12
	מעון תינוקות	1.250	14
		12.618	סה"כ

11.03. לא מורשה כל בניה בשטחים לבנייני צנור אלא בהתאם לחכניות בניי מפורסות באישור רשויות ההכנון.

12.00. שטחים צבוריים פתוחים:

12.01. השטחים הצבועים בחשרים כצבע ירוק יהוו שטחים צבוריים פתוחים. על שטחים אלה תחולנה ההוראות של חכנית סהאר ירושלים מס' 62 לגבי שטחים צבוריים פתוחים.

השטחים הצבוריים הפתוחים יפותחו ע"י היוזמי עד לפרסיהם האחרונים כד בכר עם בצוע הבניה בשטח וחובסת החזקתם הנאותה ע"י היוזמים, כל זאח להנחה דעתו של מהנדס העיר.

12.02. שבלת השטחים הצבוריים הפתוחים:

מגוש	שטח המגרס כמ"ר	ה ש ט ח
16.	435	ככר

13.00. מעברים להולכי רגל:

13.01. השטחים הצבועים בחשרים כצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים, יהיו מעברים להולכי רגל.

13.02. הגשר להולכי רגל כדרך מס' 8 יבנה על חסכון היוזמים. לא ישוכנו דיירים בבנייני המגורים כטרם יושלם ויופעל הגשר להולכי רגל הנ"ל.

13.03. המעברים להולכי רגל יפותחו ע"י היוזמים עד לפרסיהם האחרונים כד בכר עם בצוע הבניה בשטח וחובסת אחזקתו הנאותה ע"י היוזמים, כל זאח להנחה דעתו של מהנדס העיר

14.00. חומר הבניה:

14.01. קידוח החוץ של כל הבניינים שיוקמו באזור המגורים ובשטחים המיועדים להקמת בנייני צנור יצופו באבן סכעיה.

15.00. דרכים:

15.01. חוואי הדרכים ורוחכו יהיו כמצויין בחשרים.

16.00. קבלת התרי בניה, אספקת מיט ותנאים סניטריים:

16.01. קבלת התרי בניה בשטח החכנית חתיה בהתאם לחכניות בניי ותפניות מפורסות, באישור הועדה המקומית.

16.02. אספקת המיט, הבירוב והנקודות ומתקני הוצאת האשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס ההכרואה המחוזי.

**17.00 הפקעה:**

**17.01.** כל שכחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור, כגון: דרכים צבוריות, מעברים להולכי רגל, שכחים צבוריים פחונים ושטחים להקמה בנייני צבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים, בהחלט לחוק התכנון והבניה חש"ה - 1965.

**17.02.** חשוב ההפרטה לצרכי צבור יעשה מכלל השטחים של תכניות בנין עיר סבחרים שטח ההפקעה ולא מכל תכנית בנפרד.

**18.00 בצוץ התכנית:**

**18.01.** עם האישור הסופי של שנוי 1/73 של תכנית חכנון עיר מפורסת מס' 1690 א' זו, חוכן לפיה תכנית חלוקה לצרכי רשות על חכנון הירוש, לפי סעיפים 8.11 ו-8.13. תכנית חלוקה זו האושר וחחם ע"י מהנדס העיר ומנהל הלשכה המחוזית לתכנון ולבניה ותועבר לבצוע בספרי האחרונה.

משרד התכנון - ירושלים. *(Handwritten signature)*

מינהל מקרקעי ישראל  
מחלקת תכנון ופיתוח  
מחוז ירושלים  
18/2/74

**בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.

**המכירה:** א. יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים.

*(Handwritten signature)*  
א. יסקי ושות' אדריכלים בע"מ  
אברהם יסקי • יעקב גיל  
חוב חתם סופר וו. תל-אביב  
טלפון 244209 • 242580

החוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
מס' 1690  
תאריך: 19.11.74  
החליטה לתת תוקף

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתאמת עם רשויות התכנון והשטחים. כל ענייני פיקוח יבוצעו לפי החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. מינהל מקרקעי ישראל.

**הודעה**  
אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית המוצעת אולם התפתחויות אחרות עלולות להשפיע על ביצוע התכנית. מינהל מקרקעי ישראל.

החוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
מס' 1690  
תאריך: 15.11.74  
החליטה לתת תוקף

**ועדת הפיקוח לתכנון ובניה ירושלים**  
תכנית חכנון עיר מס' 1690  
תאריך: 12.12.73  
החליטה רשיבתה פנים להפיקה  
ליהנות על אושר התקנת הנ"ל להפקרה  
ב"ד התנאים הכלולים בפרט