

37
3
176

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

חברת תכנון עיר מפורטת - מס. 2227

חברת מפורטת לרובע מגורים דרומית לבית-צפפה ושרפה

" ג ל ה "

גורמני חנוון מקונני ירושלים

חכנית חנוון עיר מפורטת מט.

חכנית מפורטת לדובע מגוריים דרומית לבית צפפה ושרפת - "גילה"

חכנית זו חיקרא: חכנית חנוון עיר מפורטת מט" 2 2 2 7

החשריט המצורף לחכנית, להלו "החשריט", לתווה חלק בלתי נפרד מהחכנית בכל העניינים הכלולים בחכנית ובחשריט.

הקו הכחול בחשריט יהווה את גבולות החכנית.

שטח החכנית בגבול החישוב 41.840 דונם .

ירושלים - השטח המשתרע מדרום לבית צפפה ושרפת ,

מטרת החכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום חכנית מתאר לאזור "גילה" ע"י :

- א. קביעת מקום לדרכים .
- ב. קביעת הרווחים הקדמיים במסותמן בחשריט .
- ג. קביעת שטח פתוח צבורי .
- ד. קביעת צפיפות הבניה, גובה הבניינים ותנאים לפתוח השטח .

על חכנית זו תחולנה ההוראות של חכנית מתאר ירושלים מט. 62 להבנת החיקונים להכנית זו שאושרו מזמן לזמן וזאת בנוסף להוראות שבחכנית חנוון עיר זו .

השטח הצבוע בחשריט בצבע כחול יהוה אזור מגורים מט. 20 ויחולו עליו הוראות של אזור מגורים "2" פרט לאחוזי בניה, קוי בנין וגובה הבניינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן :

שם החכנית :	1.00
חשריט החכנית :	2.00
גבולות החכנית :	3.00
שטח החכנית :	4.00
מקום החכנית :	5.00
מטרת החכנית :	6.00
כפיפות לחכנית :	7.00
אזור מגורים 2	8.00

8.01

טבלת שטחים למגורים 8.02

מגרש	שטח המגרש	השימוש	מספר הדירות	סה"כ שטח בניה מוצע בכל הקומות במ"ר	אחוזי בניה מוצעים	
1	3350	מגורים מט. 2"				
2	8400	"				
3	4400	"				
4	6150	"				
5	4650	"				
					סה"כ	
	26,950		360	27695	103%	

8.03 השטח של המגרשים מס. 1-5 ישמש למגורים ולהנניה פרטיה לדיירים בלבד. בשטח המגורים יוקמו 360 יחידות דיור בשטח כולל של 27,695 מ"ר בניה מחושבים משטח של 26.950 דונם נטו, המהווים 103% בניה ; כולל בכל הבניינים ובכל הקומות הכל בהתאם למסומן בתשרים . מספר יחידות הדיור, שטחן וכן אחוזי הבניה המוצעים להלן יכולים להשתנות בהנאי שהשטח הכולל של כל הבניינים בכל הקומות לא יעלה על 30184 מ"ר המהווים 112% משטח מגרשי המגורים נטו - לפי אחוזי הבניה המותרים של אזור מגורים מספר 2" בהתאם לתכנית מתאר ירושלים מט. 62 .

8.04 קני הבנין בחזיתות המגרשים הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשרים, זאילו יתר קני הבנין דהיינו הצדדים והאחוריים יהיו בכפוף לתכנית הבנין ובתנאי כי בכל מקום בו קיים חלון פינתי הפונה כלפי בית סמוך והומצא במרונת צדדי הקטן מ- 7.20 מ' , יהיה החלון מחוץ לתחום המרונת . גודל המרונת בין בית לבית, לאחר שלא יהיו בתחום זה חלונות כניל, יהיה לפחות 5.40 מ' .

8.05 לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בנין ובניה מפורסות באישור הועדה המקומית .

- 8.06 תכנית פתוח המגרש: לצורך השלמת פתוח השטח יוגשו תכניות פתוח המגרשים אשר תכלולנה את מקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן וגובהן: תכנית א"ש שבילי הגישה לבנין ומדרכות חוץ; מקום פחי האשפה וצורת מחזורי האשפה; מקום לחליה כביסה ומבני עזר במידה וישנם; מקום הנחת מכונניות, צורתן ודרך הגישה; נקוד השטח ממי גשמים, כל זאת לא יאוחר מאשר הבנינים והכנסת הדיירים .
- 8.07 גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות .
- 8.08 מיד עם אשור ת.ב.ע., יכין היוזם תכנית תלושה לצרכי רישום על השבנון בלבד. כאשר לכל מבנה מגרש נפרד המשמש לצרכי רישום ובעלות בלבד, ואשר מבחינת תכנון ערים יחשב כחלק משטח נטו של תכנית בנין ערים זו .
- 8.09 גדרות: תיקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו חומר הבניה של הגדרות יהיה אבן טבעית .
- 8.10 חניה: החניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ירושלים, ופתרון בעיות התחבורה והחניה יתואם באופן מלא עם נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית. הצמדת מגרשי החניה הפרטיים ורישומם: כל מגרשי החניה הפרטיים שיאוחרו בתכנית בנין ערים זו, יוצמדו בצמידות מיוחדת למגרשי הבניה אשר מגרשים אלה משרתים. מגרשי הבניה ירשמו כבתים משותפים בהתאם לחוק המקרקעים השכ"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 בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח צבורי פתוח. על שטח זה תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס. 62 לגבי שטחים צבוריים פתוחים . השטח הצבורי הפתוח יפותח ע"י היזמים עד לפרטיו האחרונים, בד בבד עם בצוע הבניה בשטח, לשביעות רצונו של מהנדס העיר .

תכנית השטחים הצבועים על ידי המהווים 9.02

השטח	שטח המגרש בניין	מספר המגרש
גינה צבורית	1,000	7
" "	3,300	8
" "	900	9
" "	1,100	10
	6,300	סה"כ

מעברים להולכי רגל 10.00

10.01 השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים יהיו מעברים להולכי רגל.

10.02 המעברים להולכי רגל לפותחו ע"י היוזמים עד לפרטיהם האחרונים בז בנד עם בצוע הבניה בשטח להנחת דעתו של מהנדס העיר.

10.03 טבלת שטחים למעברים להולכי רגל :

שטח המגרש	מס. המגרש
580	11
410	12
990	סה"כ

שטחים לבניני צבור 11.00

11.01 השטח המהווה את המגרש מס. 6 בשטח של 1,800 דונט, הצבוע בתשריט בצבע חום מוחתם בקו חום כהה, יהווה שטח להקמת בניני צבור עבור גן ילדים ויחולו על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס. 62 לגבי שטחים לבניני צבור.

תומר הבכיה 12.00

12.01 קירוח החוץ של כל הבנינים שיוקמו באזור המגורים יצופו באבן טבעית.

דרך כ"ם 13.00

13.01 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

קבלת היתרי בניה, אספקת מים ותנאים טכניים

14.00

קבלת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית בנוי ותכניות מפורטות באישור הועדה המקומית

אספקת מים, חיוב והקצו ומתקני הדצאה אותה יהיו כסופיים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס המוואה המחוזי

ה פ ק ע ה :

15.00

שטח הקרקע המיועדים לצרכי צבור, דהיינו: דוכנים צבוריות ושטח צבורי פתוח, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חישוב הפרשות לצרכי צבור יעשה מכלל השטחים של תכנית בנוי עיר עברה שטח ההפקעה ולא מכל תכנית בנפרד.

משרד המים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
מס' תכנית: 2227
תאריך: 12.10.75
מס' חשבונית: 317
מס' חשבונית: 2615.02
מס' חשבונית: 16.00

עם האישור הסופי של תכנית תכנון עיר מפורטת זו, תוכן לפיה תכנית חלו לצרכי רישום על השבון היוזם, לפי סעיפים 8.08 ו- 8.10.

תכנית חלוקה זו תאושר ותחתם ע"י מהנדס העיר ומנהל תלשכה המחוזית לתכנית ותועבר לבצוע בספרי האחזקה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים 16.01
תכנית חבון ע"ד מס' 2227
תאריך: 12.10.75
החליטה בשיבתה מיום
להמליץ על אישור התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלליים בודים

יש לציין כי תכנית זו אינה כוללת שטח צבורי אחר, וכל שטח צבורי אחר יישאר כשטח צבורי אחר.

משרד המים והחשמל

הוראות
על התושבים שיש להם שטח צבורי לתכנון ולבניה יישאו את עלות האישור והתכנון והבניה על שטחם.

החלטות

א. יסקי ושות' אדריכלים
אברהם יסקי ועמק גיל יוסף יסקי
א. יסקי ושות' אדריכלים
אברהם יסקי ועמק גיל יוסף יסקי
רח' מנור 9 תל-אביב, טל. 451261

משרד השכונות - ירושלים
מינהל הקרקעי - ישראל

F 9 FEB 1976

משרד המים והחשמל
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
תאריך הכרעה: 5 במאי 1975
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 22.10.75
מס' חשבונית: 2227