

גבס 50050

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מפורטת מס. 2415

תכנית מפורטת לרובע מגורים דרומית לבית צפפה ושרפת, מתחם 07

ג י ל ה

תכנית מפורטת לרובע מגורים דרומית לבית צפפה ושרפת - גילה, מתחם 07

0000	<u>שם התכנית :</u>	תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס. 2415, להלן: התכנית.
2.00	<u>תשריט התכנית :</u>	התשריט המצורף לתכנית, להלן: התשריט, יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
3.00	<u>גבולות התכנית :</u>	הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
4.00	<u>שטח התכנית :</u>	שטח התכנית בגבול החישוב כ-246,990 דונם.
5.00	<u>מקום התכנית :</u>	ירושלים - השטח המשתרע מדרום לבית צפפה ושרפת, שכונת גילה מתחם 07 שבתכנית מתאר 1905, בין קואורדינטות אורך 167560 - 168200 ובית קואורדינטות רוחב 126100 - 127200.
6.00	<u>מטרת התכנית :</u>	מטרת התכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית מתאר לאזור "גילה" ע"י : א. קביעת מקום לדרכים ב. קביעת מרווחים קדמיים כמסומן בתשריט. ג. קביעת שטח פתוח צבורי. ד. קביעת הוראות בנוי. העמדת בניינים, אחוזי בניה, צפיפות הבניה, גובה הבניינים ומספר הקומות, הוראות לחלוקת מגרשים וכו'. ה. קביעת שטח לאזור מסחרי. ו. קביעת שטח לבניינים ציבורי. ז. קביעת שטח למקומות מיוחדים.
7.00	<u>כפיפות לתכנית :</u>	על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן נוסף להוראות תכנית המתאר 1905; וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מפורטת מס. 2415 זו.
8.00	<u>אזור מגורים :</u>	
8.01		אזור מגורים "2"
8.02		השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים "2" ויחולו עליו כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים "2", פרט לאחוזי בניה, קוי בנין וגובה הבניינים שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן :

טבלת שטחים למגורים "2" : 8.03

מספר יחידות	מספר דוור	אחוזי בניה מוצעים	סה"כ שטח בניה מוצע בכל הקומות ב- מ"ר	מספר הקומות	שמוש המגרש	שטח המגרש ב- מ"ר	מגרש מספר
52			4240	4	מגורים	3800	45
12			1180	4	"2"	1000	46
48			3912	4	"1"	2800	47
18			1468	4	"	1450	48
56			4600	4	"	4150	49
12			1116	4	"	940	50
40			3262	4	"	2400	51
18			1468	4	"	1700	52
65			6130	4	"	5050	53
16			1305	4	"	1050	54
62			5722	4	"	4450	55
18			1468	4	"	1550	56
35			3580	4	"	4150	57
16			1670	4	"	1150	58
48			4640	4	"	2700	59
18			1468	4	"	1900	60
41			3345	4	"	4150	61
31			2991	4	"	1850	62
48			3912	4	"	2900	63
18			1868	4	"	1030	64
62			4460	4	"	4350	65
16			1305	4	"	950	66
56			4570	4	"	3200	67
18			1468	4	"	1300	68
68			5820	4	"	5150	69
43			4380	4	"	6000	70
75			6300	4	"	6250	71
27			2400	4	"	2000	72
45			3900	4	"	2950	73
44			3588	4	"	3600	74
18			1870	4	"	1300	75
38			2980	4	"	3650	76
50			4300	4	"	5100	77
1,228		112	107,486			95,970	סה"כ -

שטח למגורים עם זכות מעבר לצבור 8.04

השטח הצבוע בתשריט בפטים אלכסוניים כחולים וירוקים לסרוגין ישמש במפלט הקרקע כמעבר ברשות הרבים; לא יורשה לגדור אותו, או להניח עליו חפצים ועצמים כלשהם האחזקה והנקוי של המעברים תעשה ע"י דיירי הבנינים הגובלים במעברים אלה. מעל מפלט הקרקע וכן מתחת למפלט הקרקע מותרת בניה למגורים, מקלטים וכד'.

קוי הבנין בחזיתות המגשרים הפונות לדרך יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קוי הבנין דהיינו הצדדיים והאחוריים יהיו בכפוף לתכנית הבנוי הכללית (ראה סעיף 19 להלן) 8.05

הבנוי המוצע בתשריט מבטא באופן עקרוני וסכמטי את מבנה הבנוי הכללי, מספר הקומות ומספר יח' הדיור; אך הפתרון הצורני והארכיטקטוני עדין אינו סופי ויאושר בשלב היתרי בניה. 8.06
לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית הבנוי הכללית (ראה סעיף 19 להלן)

8.07 גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות מעל פני קרקע טבעית או הסופית לפי הנמוך שבין השניים. במידה שיחגלו נטיבות שבהם יראה כי מוצדק מבחינת תנאי הטופוגרפיה להוסיף קומה חמישית חלקית בבנינים שבתחום התכנית, תהה הועדה המקומית רשאית באישור הועדה המחוזית, לבחון ולהחליט לגבי כל בקשה כזו לגופה בשלב הטיפול בהתרת הבניה ללא צורך בקיום הליכי הקלה.

8.08 תכנית פתוח המגרש: לצורך השלמת פתוח יוגשו תכניות פתוח המגרשים אשר הכלולנה את מקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן וגובהן, תסתנה את שבילי הגישה לבנין ומדרכות חוץ, מקום פחי האספה וצורת מתקני האספה. מקום לחליה כביסה ומבני עזר במידה וישנם; מקום חניה מכוניות, צורתן ודרך גישה, ניקוז השטח ממי גשמים; תכניות ~~הפניה~~ יוגשו לפני מתן היתר הבניה של הבנינים. בצוע כל האמור בסעיף זה יסתים לפני תחילת איכלוס הבנינים.

8.09 גדרות: חקבע צורת וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו חומר הבניה של הגדרות תהיה אבן טבעית.

8.10 חניה: החניה בתחומי התכנית תהה בהתאם לחקן 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 זו, יהיו חלק ממגרשי בניה אשר מגרשים אלה משרתים. מגרשי הבניה ירשמו בבתיים משותפים בהתאם לחוק המקרקעים חשכ"ט-1969. ירשמו זיקות הנאה למעבר הצבור דרך מגרשי חניה וזכות חניה לצבור בהם. אלטרנטיבית ירשמו מגרשי החניה הפרטיים כחלקות רישום נפרדות ורוכשיהם יקבלו חלקי מוסע בהתאם להוראות תכנית עיר זו. תורשה גישה חופשית לכלי רכב צבוריים במגרשי החניה הפרטיים.

9.00 שטח גינות משותפות

אותם חלקים של שטחי אזור המגורים המסומנים בתשריט בפטים ירוקים כהים על גבי הרקע הכחול שמציין את אזור המגורים ישמשו שטחים לגינות משותפות למשתכנים ויחולו לגביהם התנאים הבאים :

א. שטחי הגינות המשותפות ישמשו אך ורק לגינון, נטיעות, מתקני משחקים לילדים וכיו"ב לרווחת הדיירים ולשימושם ויחול בהם איסור על בניה מכל סוג שהוא כולל משטחי חניה ומשטחי אספלט.

ב. מותנה כי גמר הפיתוח עבודות הגינון, התקנת המתקנים וכ"י ככל האמור בסעיף א' דלעיל, יבוצע לפני תחילת האיכלוס; כמו כן ראה סעיף 8.08.

ג. מותנה כי היזמים והועדה המקומית יגיעו לכלל הסדר מחייב בגין התכנון, הביצוע, האחזקה, והניהול של הגינות המשותפות.

על עיריית ירושלים לקבוע במסגרת הסדר זה, תנאים אשר יבטיחו בצו תקין בעין של כל הדרוש'הן בתקופה שעד לרישום הדירות כחוק על שם המשתכנים ופן לאחר מכן. במסגרת זו יתחייב משהשייכ לאחזק את שטחי הגינות המשותפות כולל המעברים ומגרשי החניה ע"י חברת אחזקה שתפק את שרותי האחזקה הדרושים עד לרישום הדירות כחוק ע"ש המשתכנים עצמם.

10.00 מספר יחידות הדיור בתכנית

תותר הגדלת מספר יחידות הדיור שמעבר למותר, במתחם זה - כמסומן בטבלאות שבחש"ט תכנית מתאר 1905 - בתנאים שיופחת אותו מספר יחידות ממתחמים אחרים בשכונה בכפוף להליך האמור בסעיף 8(ו) לתכנית המתאר 1905.

11.00 שטח צבורי פתוח

11.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח. על שטח זה תחולנה ההוראות של התכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים צבוריים פתוחים. השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י היוזמים עד לפרטים האחרונים, בד בבד עם בצו הבניה בשטח, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

טבלת השטחים הצבוריים הפתוחים 11.02

ה ש ת ו ש	שטח המגרש במ"ר	מס. המגרש
גינה ציבורית	2400	11 ✓
"	750	12 ✓
"	3050	13 ✓
"	3750	15 ✓
"	1900	19 ✓
"	1150	21 ✓
"	1450	22 ✓
"	5600	23 ✓
"	4800	24 ✓
"	1600	26 ✓
"		27 ✓
"	1600	28 ✓
"	250	29 ✓
	28,300	ס ה " כ

מעברים להולכי רגל 12.00

- 12.01 השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים יהוו מעברים להולכי רגל .
- 12.02 המעברים להולכי רגל יפותחו ע"י היוזמים עד לפרטיהם האחרונים בד בבד עם בצוע הבניה בשטח להנחת דעתו של מהנדס העיר .
- 12.03 טבלת שטחים למעברים להולכי רגל :

שטח המגרש במ"ר	מס. המגרש
1600	14 ✓
110	16 ✓
600	17 ✓
500	18 ✓
450	20 ✓
400	25 ✓
250	27 ✓
3910	ס ה " כ

12.04 המעבר להולכי רגל שמספרו 20 מהווה הצגת כוונה ופתרון סכמטי בלבד ולא הועדה קרקע. הועדה הקרקע תקבע על פי תכנית בנוי שתראה את פתוחו של חלל זה, ולאחר שיעשה תשריט אשר יראה את החלוקה שבין השטחים לבנייני הצבור במגרשים מס. 6, 5 ו-7 לבין שטחי הירק .

שטחים לבניני צבור 13.00

13.01 השטחים המהווים את המגרשים מס. 1-10 בשטח כולל של 30,400 דונם הצבועים בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני צבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר המקומית ירושלים לגבי שטחים לבניני צבור והשימושים בהם יהיו לפי הטבלה כדלקמן :

טבלת שטחים לבניני צבור 13.02

ה ש ט ח	שטח המגרש במ"ר	מס. המגרש
גן ילדים	1800	1 ✓
מעון יום	1200	2 ✓
גן ילדים	1200	3 ✓
בית כנסת	2000	4 ✓
בי"ס + גן ילדים	10000	5
מעון יום + תח. לאם ולילד	1800	6 ✓
גן ילדים	1200	7 ✓
בית כנסת	1000	8 ✓
בית ספר + גן ילדים	9000	9
גן ילדים	1200	10 ✓
30,400		ס ה " כ

אזור מסחרי 14.00

14.01 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור מהווים אזור מסחרי, ויחולו עליהם ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזורים מסחריים, כן תהיה אפשרות למקם את מסוף קוי האוטובוסים של התחבורה העירונית לשכונת גילה באזור זה, אם וכפי שיקבע ע"י הועדה המחוזית, ובהמלצת הועדה המקומית, בתנאי שהועדה המחוזית תבחן את השאלה באם יש מקום להפקיד תכנית מפורטת נוספת לשם כך או אם ניתן לעשות כן בדרך של רשוי ללא הפקדה, בהתאם לנסיבות הענין, קרי - בהתחשב בגודל המסוף ובמיקומו .

טבלת שטחי מסחר באזור מסחרי כלל שכונתי

14.02

שמוט המגרש	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	מספר הבניינים	מספר הקומות	סה"כ שטח מוצע למסחר בכל הקומות ב- מ"ר	אחוזי בניה מוצעים למסחר
אזור מסחרי	31	3200	1	4	130	
"	32	3750	1	4	160	
"	33	1750	1	4	-	
"	34	1800	1	2	400	
"	35	2000	1	4	-	
"	36	2500	1	4	130	
"	37	2200	2	4	65	
"	39	10350	2	4	5350	
"	40	13200	2	4	6750	
מקומות מיוחדים - מרפאה	41	2500	1	4	3000	
ס ה " כ		49250	13		15,985	22.0

טבלת שטחי מגורים באזור מסחרי

14.03

מספר המגרש	שטח המגרש ב-מ"ר	שמוט המגרש	מספר הקומות	מספר הבניינים	סה"כ שטח בניה מוצע למגורים בכל הקומות ב-מ"ר	אחוזי בניה מוצעים למגורים	מספר יחידות דיור
31	3200	מסחרי	4	1	3162		34
32	3750	"	4	1	4650		50
33	1750	"	4	1	2790		30
35	2000	"	4	1	2790		30
36	2500	"	4	1	2976		32
37	2200	"	4	1	2232		24
39	10350	"	4	2	6000		64
40	13200	"	4	1	3000		32
סה"כ	38,950			10	27600	70.86	296

14.04 מספר מקומות של המבנה לא יעלה על 4 קומות מעל פני קרקע טבעית או הסופית לפי הנמוך שבין השנים. במידה שיתגלו נטיבות טבחם יראה כי מוצדק מבחינת תנאי הטופוגרפיה הארכיטקטונית להוסיף קומה חמישית בבנינים שבתחום השטחים המיועדים לאזור מסחרי, תהה הועדה המקומית רשאית באישור הועדה המחוזית לבחון ולהחליט לגבי כל בקשה כזאת לגופה בשלב הטיפול בהתרת הבניה, ללא צורך בקיום הליכי הקלה.

14.05 אזור מסחרי מעל דרך

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים, ואפורים לסרוגין ישמש כאזור מסחרי הבנוי על-גשר להולכי רגל מעל לדרך מס. 2 וגובהם יהיה בן קומה אחת.

15.00 שטח שיעודו הוא כאמור בתכנית המתאר 1905

15.01 מגרש מס. 42 בשטח של 2900 מ"ר הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ומגרש מס. 38 בשטח של 3200 מ"ר הצבוע בצבע אפור עם קוים אלכסוניים שחורים יעודם הוא כאמור בתכנית המתאר 1905.
תכנון מפורט יעשה בעתיד.

16.00 מקומות מיוחדים

16.01 המגרש שמספרו 41 והצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בחום כהה, מהוה אזור מקומות מיוחדים וישמש כמרפאה ותחנה לאם ולילד המשרתים את הרבים.
בשטח זה לא יכללו מגורים ולא יכללו מוסדות שיש בהם משום מטרם לשכנים.

17.00 חומר הבניה

17.01 קירות החוץ של כל הבנינים שיוקמו באזורי המגורים, בשטחים המיועדים להקמת בניני צבור ובאזור המסחרי, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

18.00 דרכים

18.01 תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
18.02 הגשר להולכי רגל מעל לדרך מס. 2 ייבנה על חשבון היזמים, בד בבד עם בצוץ הבניה, יחד עם גמר בצוץ המרכז המסחרי.

19.00 קבלת היחרי בניה, אספקת מים ותנאים סניטריים

19.01 קבלת היחרי בניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית בנוי כללית כאמור בסעיף 19.03 להלן.
19.02 אספקת המים, הביוב והנקוז ומתקני הוצאת האשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי.
19.03 תכנית הבנוי הכללית אשר תוגש כנספח לבקשות להיתרי בניה תהיה בק.מ. 1:500 ו/או במתכונת שחדרש עלידה בהחאם לצנין ובה יקבעו מקום העמדת הבנינים, צורתם הכללית של הבנינים, דרכים, חניה, מתקני פתוח השטחים וכו'; הכל כאמור בסעיפים פ (ב) ו- (ג) 11 (ג) 2 שבתכנית המתאר 1905.

משרד המבחן
תק"מ 1965-1966

מבחן

השאלה היא: $25.7.78, 11.7.78$

לשנת 1975
מבחן