

7. אזור מגורים 2 : א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול יהיו אזור מגורים 2 ותחולנה על שטחים אלה הוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לבני אזור מגורים 2 פרט לאחוזי הבניה. קוי הבנין ונובה הבנינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן:

טבלת שטחים למגורים

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות חניה במגרש מס.	זכויות בניה במ"ר	סה"כ שטח מגורים וחניה מ"ר	השמש (האזור) מס. הבנין	מספר הקומות	ס"ה שטח בניה בכל הקומות במ"ר	אחוזי בניה מוצעת
1	3125	77	432	3557	מגור. 2	3 *	2.592	
2	3625	78	1277	4.902	"	3* + 4	5146	
3	2810	78	1378	4.188	"	3* + 4	5814	
4	2500	76, 77	2986	5.486	"	3* + 4	5814	
5	1728	76, 77	2986	4.706	"	3* + 4	4172	
6	4095	76	186	4.281	"	3*	1130	
7	3170	76	186	3.356	"	3*	1130	
8	4130	76	186	4.316	"	3*	1130	
9	1780	80	906	2.686	"	3 * + 6	4480	
10	1780	79	9 12	2.692	"	6	6.732	
11	3000	80	1134	4.344	"	3* + 6	6.720	
12	3440	79	148	3.588	"	3 *	1.746	
13	1640	81	355	1.995	"	2* + 4	2.160	
14	2480	84, 83	520	3.000	"	3* + 4	2.640	
15	2250	84, 83	520	2,770	"	3* + 4	2.640	
16	1900	84, 83	520	2420	"	3* + 4	2.640	
17	2360	82	200	2.560	"	4 *	1.200	
18	2520	82	200	2.720	"	4 *	1.200	
19	3280	82	200	3.480	"	4 *	1.200	
20	3875	83	200	4.075	"	4 *	1.200	
21	3720	83	200	3.920	"	4 *	1.200	
22	3090	83	200	3.920	"	4 *	1.200	
23	2590	83	200	2.790	"	4 *	1.200	
24	2235			2.235	"	8	2.847	
25	1015	87, 88	680	1.695	"	4	2.835	

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות חניה במגרש מס'	זכויות בניה במ"ר	סה"כ שטח מגורים וחניה במ"ר	השמש (האזור)	מס'ן הבנ'	מספר קומות	סה"כ שטח בניה בכל הקומות במ"ר	אחוזי בניה מוצעת
	1265	87,88	680	1,945	מגור. 2		4	2835	
	970	87,88	680	1,650	"		4	2,835	
	1440	87,88	680	2,120	"		4	2,835	
	1515	87	630	2,145	"		3 * +6	2,800	
	4330	86,87,88 85	1970	6,300	"		6	8,240	
	2455	"	1970	4,425	"		6	8,240	
	3515	"	1970	5,485	"		6	8,240	
	1420	85	320	1,740	"		3 *	1,630	
	1110	86	320	1,430	"		3 *	1,630	
	1470	86	320	1790	"		3 *	1,630	
	815	89	475	1290	"		6	2,126	
	910	89	715	1625	"		6	3,190	
	1440	89	955	2,395	"		6	4,253	
	1840	89	955	2,795	"		6	4,253	
	1640	89	790	2,430	"		3 * + 7	3,544	
	2470	89	790	3,260	"		3 * + 7	3,544	
	2,340	89	790	3,130	"		3 * + 7	3,544	
	15,295	90	2,575	17,870	"		12	29,437	
110	115,170		34,390	149,507				164,516	1-43

ב. השטחים המהווים את המגרשים מס' 1 עד 43 ועד בכלל יהיו מגרשי מגורים. מגרשים מס' 76 עד 90 ועד בכלל יהיו מגרשים לחניה פרטית למגרשי מגורים ולא תורשה בהם כל בניה. מה"כ שטח המגרשים הנ"ל, מגורים וחנייה פרטית הוא כ- 149,507 מ"ר.

ג. קווי הבנין בחזית המגרשים ליד הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ואילו יתר קווי הבנין, דהיינו הצדדים והאחוריים יהיו בכפוף לתכנית בינוי שתוגש לאישור רשויות התכנון כחוק.

ד. בנוסף ליחידות הדיור שיוקמו באזור המגורים 2 תורשה הקמת כ- 25 חנויות למסחר יום-יומי מעל למסכת הבניה המוזכר בסבלת שטחי הבניה, איתורם המדוייק של החנויות יהיה נושא לתכנון המפורט של הבנינים שתוגשנה לאישור רשויות התכנון.

ה. לא תורשה כל בניה באזור המגורים 2, אלא בהתאם לתכניות בניי וכניה מפורטות באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

ו. במגרשים 38-39, 30-35, 4-8, 1, שבהם אין גישה של דרך ציבורית מתוכננת או מאושרת והגישה הציבורית בהם נשענת על גישה משטחי החניה הפרטית הסמוכים המסומנים במספרים 89, 86, 85, 76, 77, תורשה בשטחים אלה גישה חופשית וכלתי מעורעת של רכב ציבורי.

ז. לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה (תחנות מיתוג חשמליות) עיליות לא בתחומי המגרשים ולא בתחומי הדרכים ולמטרה זו יוקצו מבנים מיוחדים בצמוד לבנינים שיוקמו באזור מגורים 2 או בתוך הבנינים בכפוף להוראות ודרישות חברת החשמל, מבנים וחדרים אלה ישורטו בתכניות הבינוי והבניה המפורטות שתוגשנה לאישור רשויות התכנון.

ח. מס' הקדמות של הבנינים במגרשים המסומנים באזור מגורים 2 יהא בהתאם לסבלת שטחי הבניה שבתשריט התכנית.

ט. בשטח המגורים "2" יוקמו כ- 2000 יח"ד בשטח כולל של 164,516 מ"ר בניה מחושבים משטח 149,507 דונם נטו המהווים 110% בניה כולל בכל הבנינים ובכל הקומות הכל בהתאם למסומן בתשריט בכפוף לתכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור רשויות התכנון.

מספר יחידות הדיור וכן שטחן בכל מגרש יכול להשתנות בתנאי שהשטח הכולל של כל הבנינים לא יעלה על 164,516 מ"ר.

8. שטחים פרטיים פתוחים : השטחים הצנועים בתשריט בצבע ירוק ומותחמים בקו ירוק כהה יהיו שטחים פתוחים פרטיים ותחולגה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס. 62 לגבי שטחים פרטיים פתוחים והשימושים בהם יהא כמפורט להלן:

א. שטחים פרטיים פתוחים

מגרש מספר	שטח ומגרש במ"ר	קומות	השמוש	שטח בניה בכל הקומות במ"ר	אחוז בניה מוצע	הערות
50	4450	4	הוסטל	5,850	130	
51	4700	2	ישיבה	3,000	58	
52	6750	3	מוסד	6,000	90	שמושו יקבע באישור רשויות התכנון
53	5030	14	צבורי	10,060	200	בית מלון
74	4970					
					סה"כ 25,900	

ב. לא חורשה כל בניה בשטחים פרטיים פתוחים, אלא בהתאם לתכניות בניה מפורטות באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

ג. קוי הבניין במגרשים המסומנים בשטח פתוח פרטי יהא כפוף לתכנית בנוי שתוגש ותאושר ע"י רשויות התכנון.

9. אזור מסחרי: השטח הצבוע בהשריט בצבע אפור יהוה אזור מסחרי ותחולנה על שטח זה החוראה של חכנית מתאר ירושלים מס' "62" לגבי אזור מסחרי פרט לאחוזי הבניה שיהיו בהתאם למפורט להלן:

א. מרכז מסחרי שכונתי:

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	קומות	השמוש	שטח בניה בכל הקומות במ"ר	אחוז בניה פוזע	ה ע ר ו ת
54	5800	-	מרכז מסחרי	9,000	155	כפוף לחכנית מפורטת באשור רשויות התכנון

ב. לא חורשה כל בניה באזור המסחרי, אלא בהתאם לתכנית בנוי ובניה מפורטת באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, אשר תקבע בין היחר גם אם גובה הבניין, חכנית הבניה וקוי הבניין.

10. שטחים לבניני ציבור:

השטחים המהווים את המגרשים מס' 55 עד 65 ועד בכלל בשטח כולל של 35.000 מ"ר והצבועים בהשריט בצבע חום והמוחממים בקו חום כהה יהוו שטחים להקמת בניני צבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראה של חכנית מתאר ירושלים מס' "62" לגבי שטחים לבניני ציבור, והשימושים בהם יהיו לפי הטבלה הבאה:

א. טבלת שטחים לבניני ציבור

מגרש מספר	שטח המגרש במ"ר	קומות	השמוש	הערות
55	500	-	גן ילדים	
56	500	-	"	
57	500	-	"	
58	500	-	בית כנסת	
59	7500	-	בית כנסת +	
60	7500	-	בית ספר +	
61	12500	-	גן ילדים, בית ספר,	
62	1000	-	גן ילדים ובית כנסת	
63	1500	-	תחנה לאם ולילד	
64	1500	-	קופת חולים	
65	1500	-	מועדון נוער	
			מועדון נוער	
	35,000			55-65

ב. לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור אלא בהתאם לתכניות בנוי מפורטות באישור רשויות התכנון.

11. שטח לבית מלון : השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום עם קו כחום כהה יהווה שטח להקמת בית מלון. לא תורשה כל בניה בשטח זה אלא בהתאם לתכנית בנוי מפורטת באשור רשויות התכנון.

12. שטחים ציבוריים פתוחים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק יהוו שטחים ציבוריים פתוחים ותחולנה על שטחים אלה החוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' "62" לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, להלן טבלת השטחים.

א. שטחים ציבוריים פתוחים

מגרש מספר	שטח המגרש ב מ"ר	ה ש מ ש
70	4960	
71	1750	
72	1500	
73	1560	
70 - 73	9770	

13. מעברים ציבוריים להולכי רגל :

א. השטחים המקוים והצבועים בתשריט בצבע ירוק, יהוו מעברים ציבוריים פתוחים כמחואר בסעיף 12 הנ"ל.

ב. כשביל להולכי רגל מס' 8 לא יורשה שימוש כרכב, אלא להולכי רגל בלבד פרט לרכב חרום או רכב ציבור.

14. מקומות לחניה פרטית :

השטחים המסומנים בתשריט כמשבצות והצבועים בצבע כחול, ימצאו באזור מגורים "2" ויהוו מקומות לחניה וישרתו את מגרשי הבניה הסמוכים כפי שמראה התשריט, בתכניות הכנוי המפורטות והמצורפות לבקשות להיתרי בניה, יסומנו שטחים אלה בתכנית המגרש באופן מפורט ויוכשרו לחניה לשביעת רצון מהנדס העיר.

לא תורשה כל בניה בשטחים אלה פרט לקירות תמך.

מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לחקן החניה המאושר של העיריה לפי טבלת השטחים הבאה.

א. חניות פרטיות

ה י ע ו ד	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'
חניה פרטית למגרשים	3155	76
מספר 1-43	3690	77
	2655	78
	1060	79
	2250	80
	450	81
	510	82
	1845	83
	510	84
	1360	85
	2250	86
	1845	87
	4765	88
	5470	89
	2575	90
	34390	7690

כל מגרשי החניה הפרטיים המסומנים במספרים 90 - 76 יוצמדו בצמידות מיוחדת. למגרשי הבניה אשר מגרשים אלה משרתים מגרשי הבניה ירשמו כבתיים משוחזרים בהתאם לחוק המקרקעין חשכ"ס.

ב. אלטרנטיבית ירשמו מגרשי החניה כחלקות רשום נפרדות ורוכשיהן יקבלו חלקי מושע בהתאם להוראות חוכניה בנין ערים זו.

ג. במגרשים 89, 86, 85, 77, 76, תורשה גישה חופשית לרכב ציבורי למגרשים : 39, 38, 35-30, 8-4, 1 הסמוכים אליהם. (ראה סעיף 17)

15. שטח להשלמה : השטח המסומן בהשריט בקוים אלכסוניים שחורים ישמש להשלמת מגרשים כמו כן סמוכים, ולמטרה זו, יופקע השטח ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"מ לאפשר צרוף ^{להחלפת} _{דרך מס} שטח זה למגרשים הסמוכים במסגרת תכנון האזור.

16. חומר בניה : קירות החוץ של כל הבנינים שיוקמו באזור מגורים "2", במרכז המסחרי השכונתי, בשטחים המיועדים להקמת בניני ציבור, ובשטחים פרטיים פתוחים ובשטח להקמת בלתי מלון, יצופו בעיקרם באבן.

17. בנינים להריסה : הבנינים או המבנים המותחמים בהשריט בקו צהוב כהה מיועדים להריסה. לא תורשה כל בניה על מגרש בו קיים או קיימים בנין או בנינים המיועדים להריסה אלא אם כן ישונו תחילה בנינים אלה מדייריהם על חשבון היוזם ויהרסו, כולל הבנינים הקיימים בשטחי הדרכים או השטחים הציבוריים הסמוכים, שפינויים מחוייב עקב פיתוח השטח המידי.

18. דרכים : תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בהשריט.

19. קבלת היתרי בניה, אספקת מים ותנאים סניטריים :

א. קבלת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכניות מפורטות, בהתאם לבינוי כמצויין בהן, באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

ב. אספקת המים, הביוב והניקוז ומתקני הוצאת אשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזית.

20. הפקעה : כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי ציבור כגון: דרכים צבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים ציבוריים להולכי רגל, שטחים להקמת בנייני ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בהתאם לחוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965.

21. בצוע התכנית : עם האשור הסופי לתכנית תכנון עיר מס' ז' תוכן לפיה חכנית חלוקה לצרכי רשום על חשבון היוזם. תכנית חלוקה זו תאושר ותחת ע"י מהנדס העיר ומנהל הלשכה המוויזית לתכנון ולבניה והועבר לביצוע בספרי האחוזה.

משרד השכון, ירושלים	ה י ו ז ם :
מינהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע :
צוות תכנון - שכון ופיתוח בע"מ	המתכנן :
	תאריך :

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית המוצעת, אולם החימתנו עליה אינה באה במקום הסכמת יתר ב"ל וזכויות בנכס לפי כל החוק, או במקום הסכמת כל רשות מוסמכת לפי כל דין.
מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החימתנו עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וכל עוד לא נחתם הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.
מינהל מקרקעי ישראל

ירושלים
1.12.1971

תאריך
1.12.1971

החלטת הועדה המקומית מיום 5.12.71 אשר צורפה לתכנית זו.

התכנית תכלול את תווי הדרך מס' 3 עד רח' הרב עוזיאל וזאת מאחר ודרך זו בוצעה בשטח ללא תכנית תכנון עיר ואין אפשרות להשאיר מצב זה ללא אשור חוקי.
יוזמי התכנית ימסרו לעירייה התחייבות למימון הפקעת החלקות 2, 3, 6, בגוש 30194 הנפגעות על ידי הדרך הצבורית הנ"ל. באם יתברר, כתוצאה מעדיכת ואשור תכנית תכנון עיר לחלוקה חדשה לשטח הסמוך כולל החלקות הנ"ל, כי ניתן להקצות חלקות חדשות במקום אלה שנפגעו על ידי דרך מס' 3, התחייבות תבוטל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

1269

תכנית תכנון עיר מס' 1269

החליטה בישיבתה מיום 23/8/71 - 5/12/71

להמליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה לפי התנאים הכלולים ברוח

יחשב ראש

מחוזס העיר