



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8176
שינוי מס' 02 - לתכנית מס' 1905
ושינוי מס' 02 לתרש"צ 5/28/1
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית :**
תכנית זו תקרא תכנית מס' 8176, שינוי מס' 02 /... לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 02 /... לתכנית מס' 1905, שינוי מס' 01 /... לתרש"צ מס' 5/28/1. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).
2. **מסמכי התכנית :**
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : התשריט) וגיליון אחד של תכנית בנוי מנחה ערוך בק.מ. 1:500 (להלן : נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה ואולם הנספחים הינם מנחים בלבד.
3. **גבולות התכנית :**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית :**
כ- 6.63 דונם.
5. **מיקום התכנית :**
ירושלים, שכונת גילה, שטח ממזרח לרח' דב יוסף. בין קואורדינטות אורך 218500-218650 לבין קואורדינטות רוחב 627070-629950. גוש : 28046 חלקה : 49, 65 וחלק מחלקה : 47 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית :**
א. שינוי ייעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2, לשטח ציבורי פתוח ולדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
ב. קביעת בינוי לבניית בניין בן 6 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 36 יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת קווי בניין מירביים לבניה כאמור.
ד. קביעת גובה בניה ומספר קומות מירבי.
ה. קביעת שטחי בניה מירביים לבניה בשטח.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין שטח עם זכות מעבר לציבור.
7. **כפיפות התכנית :**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1905, 1985 א' ותרש"צ 5/28/1 וההוראות שבתכנית מס' 8176 זו.
8. **הוראות התכנית :**
הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1905 לגבי אזור מגורים 1.

בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. קביעת בינוי לבניית בניין בן 6 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 36 יח"ד חדשות.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה מעל למפלס ± 0.00 ובקו ושתי נקודות בטוש אדום לבניה מתחת למפלס ± 0.00 אולם מהנדס העיר יהא רשאי להתיר גמישות תכנונית בקווי הבניין בשיעור שלא יעלה על 1 מטר לכל צד.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 4,725 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ במ"ר	חלקי שרות במ"ר	שמושים עקריים במ"ר	
4,050	600	3,450	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
275 - מחסנים	275 - מחסנים		
400 (חניה)	400 (חניה)	--	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
4,725	1,275	3,450	סה"כ

הערות לטבלה :

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

ג. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 6 קומות, מעל קומת חניה.
ד. גובה הבניה המירבי ומפלס ה- ± 0.00 יהא כמצויין בנספח מס' 1.

מהנדס העיר יהא רשאי להתיר שינויים במפלסים ובגבהים אלו בשיעור של עד 0.5 מטר לעת מתן היתר הבניה ובתנאי שמפלס פני הבטון של תקרת קומת המגורים העליונה לא יעלה על מפלס אבסולוטי 820.50 ומפלס פני מעקה הגג לא יעלה על $+822.00$.

ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 36 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה, חלקה, שאינה מסותתת, אסורה.

ז. שלבי הביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. הוראות בינוי נוספות :

(1) מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי, גובה בניה מירבי וחומרי בניה.

(2) כל הקירות והגדרות בצידם הפונה לדרך או לשטח פתוח ציבורי ייבנו מאבן מלבנית בעיבוד טובזה.

(3) קירות וגדרות בצידם הפונה למגרש למגורים תבנה בחיפוי אבן טבעית בשורות, בעיבוד טלטיש או טובזה.

(4) במקומות בהם נדרש קיר תמך בגובה העולה על 3.5 מטר, ייבנו שני קירות תמך מדורגים, או יותר, עם מרווח אופקי של 1.5 מטר בין כל 2 קירות.

- (5) לפחות 20% מהשטח שייעודו מגורים יהיה מגוון ויאפשר חדירת מי גשמים לתהום.
- (6) **הוראות כלליות לגבי פרטי בניה :**
(א) עומק האבן בחשפי פתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ.
- (ב) אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה באורכה מהצלע הקצרה.

- (ג) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניינים ובגדרות תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
- (7) **חובת דרוג :**

חלה חובה לדרג את הבניין :
חזית הבניין הפונה לכוון מערב תדורג לרוחב כל חזית הבניין לפחות פעמיים, עומק כל נסיגה יהא 2.50 מטר או יותר.

- (8) מבנה הגג : גגות הבניין שטוחים.

ט. תנאים למתן היתר בניה :

- (1) לא ינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר טרם הגשת היתר הבניה.

- (2) הגשת תכנית מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה ובהן הסדרת הגישה לאזור המגורים ולשטח לבנייני ציבור מצפון דרך השטח עם זכות מעבר לציבור והסדרת החניה הנדרשת.

- (3) הגשת תכנית פיתוח שטח ציבורי פתוח לאישור האגף לשיפור פני העיר.

התכנית תכלול יישור השטח (במקומות שהטופוגרפיה מאפשרת) באדמת גן, נטיעת עצים, שתילת צמחיה והסדרת אופן השקיית הצמחיה.

מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.

- (4) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר פסולת מאושר ע"י עיריית ירושלים

10. **שטח פתוח צבורי :**
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים וראה להלן סעיף 9 (ט-2).

11. **חניה פרטית :**
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.

12. **שטח עם זכות מעבר לציבור :**
השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולרכב מוטורי לחלקה 65 בגוש 28046 ולחלקה 2 בגוש 28048 ללא הגבלת זמן או מקום וראה להלן סעיף 9 (ט-1).

13. **דרכים :**
א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הנו שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה ו/או הרחבת דרך וישמש להגדלת השטח לחניה בחלקה 49 שבתרשי"צ 5/28/1.

14. **הפקעות לצורכי צבור** : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התשי"ך - 1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.
15. **ביצוע תכנית לצורכי רישום** :
- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ב. מיד עם אישורה של תכנית מסי 8176 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
ג. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
16. **רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין** :
- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
17. **תחנת שנאים** :
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. **אנטנות טלוויזיה ורדיו** :
- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הצבת אנטנה נוספת כל שהיא.
19. **קולטי שמש על הגג** :
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. **היטל השבחה** :
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. **תשתית** :
- מגישי הבקשה להיתר לחלקה מסי 65 יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להסנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם פמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה תכני כל דין.

הסכם מסק מתנהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

01-01-2004

עמוס הפרמן, אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי
רח' יפו 216 שער העיר
ירושלים, 91361
טל. 02-5318888

חתימת בעלי הקרקע :

הרשות לפיתוח ירושלים

הרשות לפיתוח ירושלים
כיכר ספרא 2
ירושלים, 91322
טל. 02-6279617
פקס. 02-6250875

חתימת מגישי התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 שער העיר
ירושלים, 91361
טל. 02-5318888

דורית ודורון הוק אדריכלים
הכפיר 53, מלחה
ירושלים, 96952
טל. 02-6793399
פקס. 02-6795292
מ.ר. 27249

חתימת המתכנן :

דורית ודורון הוק-אדריכלים
רח' הכפיר 53, מלחה, ירושלים 96952
טל. 02-6793399 פקס: 02-6795292

11.12.2003

תאריך :

משרד הנגים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' B176
הועדה המוויזיה החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2103 ביום 12/12/03
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הוטה