

סדכב חכנון מקומי ירושלים

חכניה מס. 3033

שנוי מס. 1/81 לחכניה מחאר מס. 1905 (גילה)

1. שם החכניה:- החכניה זו חיקרא, חכניה מס. 3033 שנוי מס. 1/81 שחכניה המחאר מס. 1905 (גילה) (להלן: החכנית)
2. מסמכי החכנית:- החכניה כוללת 5 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות החכנית) גליון אחד של חשריס הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: החשריס ו-2 גליונות של נספחי בינוי ופיחוח כמפורט להלן: (א) גליון אחד של העמדה הבנינים ופיחוח השטח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס. 1) (ב) גליון אחד של חככים וחזיחוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 2). כל מסך מסמכי החכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית בשלמותה.
3. בבולות החכנית:- הקו הכחול בחשריס הוא גבול החכנית.
4. שטח החכנית:- 36,450 רונם בקירוב.
5. מקום החכנית:- ירושלים, שכונת גילה, השטח הנמצא דרומית מערבית לכביש מס. 8 שעפ"י חכניה המחאר המקומית מס. 1905 (גילה). בין קואורדינטות רוחב 126350 - 126800 ובין קואורדינטות אורך 167150 - 167500 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בשחריס בקו-כחול.
6. מסדת החכנית:- (א) שנוי חכניה המחאר המקומית מס. 1905 על ידי: (1) קביעת מגרשי בניה באזור מגורים 5 מיוחד. (2) הקצאת שטחים לצרכי צבור וקביעת השמושים המותרים. (3) קביעת בנוי, הוראות בניה ודברים כגון: העמדת מבנים, אחוזי בניה, מס' יח' דיור, מספר הקומות, קוי בנין, חומרי בניה וכיו"ב. (ב) קביעת מיקום מגרשי חניה והוראות בדבר הסדרי חניה וזיקת הנאה לצבור. (ג) קביעת זכויות הבניה של 65%.
7. כפיפות לחכנית:- על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בחכנית המחאר המקומית לירושלים (להלן: חכנית המחאר) לרבות השנויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס. 1905 למעט ההוראות העומדות בסחירה לחכנית זו וכן חלות ההוראות שבתכנית מס. 3033 זו.

8. הוראות התכנית:-
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בחשרים ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשרים באם אינם מצויינים במקרא שבחשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 5
מיוחד:-
 הסטח הצבוע בחשרים בצבע אוקר על רקע מקווקו הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס. 1905 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד וכן ההוראות הבאות:
 (א) הבנוי והפתוח בשטח יהיו עפ"י נספחי הבנוי והפתוח מס. 1 ו-2 ולהוראות תכנית זו - אולם הוועדה המקומית באשור בוועדה המחוזית חתהא רשאית להתיר שנויים קלים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וזכויות הבניה.
 (ב) שטחי הבניה למגורים, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור המירביים לכל מגרש ומגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר יחידות הדיור המירביות בכל מגרש ומגרש	אחוזי בניה מירביים משטח המגרש	ס"ה שטחי בניה במ"ר	מספר קומות	שטח המגרש במ"ר	מגרש חדש מספר
45		4048	4	7510	6
38		3427	4	5030	7
38		3427	4	4600	8
24		2185	4	2640	9
24		2185	4	2800	10
24		2105	4	4278	11
193	65%	17,457		26,858	

סה"כ

(ג) קוי הבנין יהיו בהחאס לנספח הבנוי והפתוח מס. 1.
 (ד) חמרי הבניה: הבנינים יצופו אבן טבעית מרובעת ומטוחת בסיהות יד בכל חלקיה הגלויים.
 עבוד האבן יהיה טלטיש.

(א) השטחים הצבועים בחשרים בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני צבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור. תותר בניה רב-תכליחיה במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
 (ב) מגרש מס. 1 מיועד לבית כנסת.
 (ג) מגרש מס. 2 - שמושו ייקבע ע"י הפקדה תכנית מפורטת.
 (ד) מגרש מס. 3 מיועד לגן ילדים.

10. שטח לבניני צבור:-

11. שטח פתוח צבורי:- השטחים הצבועים בחשרים בצבע ירוק הם שטחים פתוחים צבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לבני שטחים פתוחים צבוריים.

12. שטח עתיקות:- תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המחאר).

13. חניה פרטית:- (א) השטחים המסומנים בחשרים בקוים שחי וערב הם שטחים של חניה פרטית.
(ב) הוועדה המקומית חיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה של עיריח ירושלים, לבנינים שיוקמו בשטח.
(ג) תנאי מוקדם להתרח בניה ולכצוע עבודות הטעונות היתר הוא שחרשם הערת אזהרה מטעם יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש במסעה בלבד, למעט שטחי החניה שמשני צדיה, (המסומנת בחשרים בסימן א') לטובת מגרשי הבניה המצרניים מס. 6,7,8 שעפ"י החשרים ובמסעה כנ"ל (המסומנת בחשרים בסימן ב') לטובת מגרשי הבניה המצרניים מס' 9,10,11 שעפ"י החשרים וזאת להבטחה זכות מעבר כנ"ל לרכב ולהולכי רגל כל שהם ללא שום הגבלה.

14. דרכים:- חווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בחשרים.
(א) השטחים הצבועים בחשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בחשרים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

15. הפקעה:- השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריח ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. בצוע ותכנית:- מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה:-

(א) התכניה כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם החילת חוקפה של התכניה יועברו שני עותקים של התכניה בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תחפוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה חתיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשדיס.

18. תחנת

טרנספורמציה:-

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכניה או בשטח הרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

19. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:-

בכל בנין או קבוצת בנינים חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על

הגג:-

(א) בגגות שטוחים הצבה קולטים לדורי שמש חותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפחרון התכנוני מעון אשור מהנדס העיר.

21. היסל השבחה:-

(א) הוועדה המקומית הגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לחלוטם בהתאם להוראות החוק.

22. חברת אחזקה:-

חחוייב אחזקה תקינה ושוטמת של כל שטחי התכניה בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה ובישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו' והדבר אף יוחנה כחנאי בכל היתר בניה בשטחי התכניה. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכניה אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יחקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכניה: חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני מיסנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה החקינה; לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעה היועץ המשפטי לעיריה.

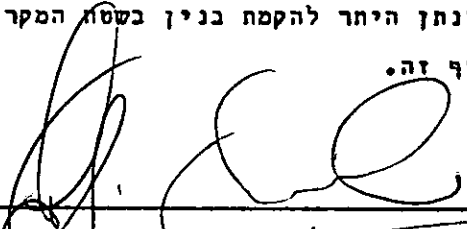
23. תשתיח:-

כל עבודות התשתיח לרבות קו ביובו/או קו ניקוז, ו/או חא ביוב
ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה
וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות תשתיח)
המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין
על חשבונם בלבד. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקינו עבודות
התשתיח וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מחאים, אשר
יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין להקן על חשבונו בלבד, כל
תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מחקן בין על-קרעפי ובין חח-קרעפי
לרבות קו מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באוחו
שטח, ולצורך זה ינחן כחב החתייכות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה.

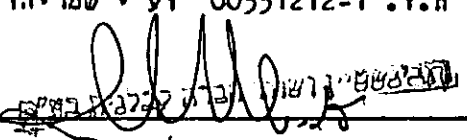
לא ינתן היחר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור
בסעיף זה.

ארלון - יב"ס נעים



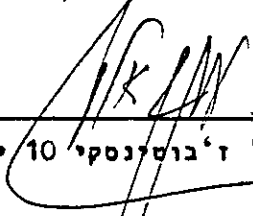
חתימת בעלי הקרקע:

ארלון נכסים בע"מ ואחרים - רח' דיסקין 5 ח.ד. 1284 / ירושלים מיקוד 91072 סל. 638247
ע"י ישראל גלעדי עו"ד ח.ז. 00331212-1 וע"י שמריהו לויזן ח.ז. 4-00045978



חתימת מבישי התכנית:

רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ - רח' מקווה ישראל 8 חל-אביב מיקוד 65114
סל. 03-622621, ע"י אברהם רובינשטיין מנהל ח.ז. 181259



חתימת המתכנן:

יעקב אלון - אדריכל - רח' ז'בוטינסקי 10 ירושלים מיקוד 92142 סל. 02-631385

תאריך: 27.7.84

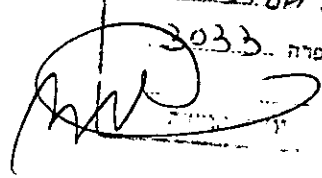
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה חכמה-63

תקדת תכניה

אשרייה זויה לתכנון ולבניה
13.3.84

להפקת תכנית זו שאמורה 3033

משרד הפנים



משרד הפנים מחוז ירושלים

אשור תכניה

אשרייה זויה לתכנון ולבניה
8/2/85

להפקת תכנית זו שאמורה 3083

משרד הפנים