

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2952 ב'

שינוי לתכנית מתאר מס' 1905 (גילה)

ושינוי מס' 2/87 לתכנית מס' 2952

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2952 ב' שינוי לתכנית מתאר מס' 1905 (גילה) ושינוי מס' 2/87 לתכנית מס' 2952 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), נלווין אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: התשריט) ונלווין אחד של תכנית בינוי הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 1) ונלווין אחד של חתכים הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: נספח מס' 2) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבול התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-47 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, דרום שכונת גילה. מתחמים מס' 101, 102, 106, 110 שטח"י תכנית מס' 2952. שטח בין קואורדינטות אורך 126.150-5 ל-126.500 ובין קואורדינטות רוחב 168.700-5 ל-169.050. הכל עפ"י הנבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח אזור המגורים 4 לאזור מגורים 1 מיוחד והגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-70% ל-75%.
(ב) קביעת בינוי בהתאם לנספחי הבינוי.
(ג) קביעת שטחי הבניה, מספר יחידות הדיוור המירבי ומספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בהתאם לטבלה שבתשריט ובהתאם לנספחי הבינוי.
(ד) הפרשות שטחים לשטח פתוח ציבורי ולמעברים ציבוריים להולכי רגל.
(ה) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2952 ב' זו.
(ב) הליכי הפקדה ואישורה של תכנית זו יהיו במקביל להליכי הפקדה ואישורה של תכנית 2592 א'.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור לעיל ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שנכתבו, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) שטח הבניה המירבי, מספר הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי, מפלס רצפת קומת הקרקע ומספר יחידות הדיוור המירבי בכל מגרש בנייה יהיה בהתאם לטבלה שבתשריט ובהתאם לנספחי הבינוי.

(ב) הבינוי וקווי הבנין יהיו בהתאם לנספחי הבינוי.
(ג) גובה רצפת קומת הקרקע בכל מגרש בניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1 לא תותר חריגה מנובה זה אלא עד ± 0.50 מטר.

גובה הבנין המירבי בכל מגרש בניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1 ומעליו גג רעפים. גובה הבנין ימדד מרצפת קומת הקרקע ועד קו המשמש שבין המישור המשופע החיצוני של גג הרעפים ובין פניו החיצוניים של קיר קיר הבנין.

(ד) במגרשים בהם מותרת בניית שתי קומות גובה קירות הבנין לא יעלה על 6.00 מ' מפני הקרקע הסופיים ועד לקצה הקיר העליון ובמגרשים בהם מותרת בניית שלוש קומות לא יעלה גובה קיר הבנין על 9.00 מ' מפני הקרקע הסופיים ועד לקצה הקיר העליון.
בכל מקרה בו יעלה גובה הקיר על הגובה האמור לעיל יש לבצע נסיגה בחזית שעומקה 2.50 מ' לכל רוחבה כמסומן בנספח מס' 2.

(ה) לא תותר בניית קירות תומכים בצד הנמוך של המדרון בכל מגרש בגובה העולה על 3.00 מ' מגובה הקרקע הסופית. במקרה בו הפרש גובה הקרקע הסופית בין מגרשים או בין מגרש בניה ודרך עולה על 3.00 מ' יבנו קירות תומכים בדירוג ובתנאי שהמרחק בין שני קירות לא יקטן מ-1.50 מ' נטו, ובתנאי שלא יבנו יותר משני קירות שגובהם הכולל 6.00 מ'.

(ו) בניה באבן:

(1) כל הקירות החיצוניים של הבנין וכל קיר אחר הנובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(2) הבניה כאבן נסורה חלקה (לא סיתות) אסורה.

(3) גדרות וקירות תמך ייבנו באבן חמי טבעית כדוגמת הקירות התומכים הקיימים בשטחים הפתוחים הסמוכים.

(ז) גנות כל הבנינים יהיו ננות רעפים בשיפוע שלא יעלה על 30 (שלושים מעלות). כל השטח הנמצא מתחת לגג הרעפים שגובהו עולה על 2.20 מ' יחשב במנין שטחי הבניה.

(ח) בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צופים על הרקע לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט בנוי אחר פרט לכדר שקופה. בשטח זה לא יותר גידול צמחים בגובה העולה על 30 ס"מ מגובה פני מסעף הכביש.

(ט) תנאים למתן היתרי בניה:

(1) הנשת תכנון מפורט למערכת הדרכים לרבות תכנית עיצוב נוף הכוללת את חיבורה לרחוב רוזמרין בהתאם לתכנית 2952 א'. התכנית הנ"ל תכלול ניקוז ותאורה ותוגש לאישור אנף הדרכים על ידי מניש התכנית ועל חשבוננו.

ביצוע מערכת הדרכים כמפורט לעיל יעשה על ידי מניש התכנית ועל חשבונו בפקוח אגף הדרכים. להבטחת הביצוע הנ"ל יפקיד מניש התכנית ערבות בנקאית בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

- (2) פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והמעבריים הציבוריים להולכי רגל יבוצעו ע"י מניש התכנית ועל חשבונו בד בדר עם ביצוע הבניה בשטח התכנית.
- (3) אישור תכניות מים וביוב ע"י מחלקת המים בעיריית ירושלים.

11. שטח לבנין
ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. תותר בניה רב-תכליתית במגרש, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
(א) קוי הבניין במגרש זה יהיו 6.00 מ' קו בנין קדמי, 4.00 מ' קו בנין אחורי ו-4.00 מ' קו בנין צדדי וכמסומן בתשריט.
(ב) גובה הבנין לא יעלה על 6.00 מ' מגובה פני הכביש הסמוך לכל אורכו. הגובה הפנימי של חלל נג הרעפים לא יעלה על 2.2 מ'.

12. שטח פתוח
ציבורי:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
- (ב) ראה סעיף 10 (ח) לעיל.

13. חניה פרטית:
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח.
 - (ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

14. דרכים:

- תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ד) ראה סעיפים 10 (ה), (ו), (ז) לעיל.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"י עיריית ירושלים כשהם פגויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. ביצוע התכנית: מיר עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום

ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו ותועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו.

17. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז'

לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לרשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

18. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנת רדיו

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש

- (א) בננות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לנג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו מוסתרים בתוך חלל נג הרעפים.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

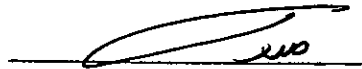
22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

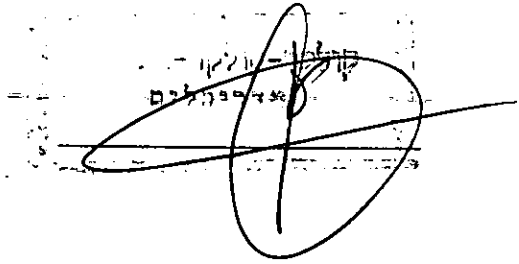
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומניש התכנית:
 עמרם שאולי דרכון אירני מס' 829741
 אצל יהודה חברוני ת.ז. 4367156
 רח' שמריהו לוי 28 ירושלים 96664
 ט. 02-414868



חתימת עורכי התכנית:
 עוסף קולקר, קולקר אפשטיין אדריכלים
 רח' ארלוזורוב 15, ירושלים 92181
 ט. 02-665919, 635992



משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 22952
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.9.88 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 13/6/89

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס. 22952
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.2.89 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 חכנית מס' 22952
 החליטה בשיבתה מיום 27.11.88
 להיליץ על אשר התכנית הנז' להפקדה
 לפי התנאים הכלולים בדו"ח
 ושם דאש
 יו"ר הועדה המקומית