

10
 (הקדמה): התכנית כוללת
 דסי הוראות גליון
 אחרי של תשריט 1
 גליונות נספח בנוי)

106204

0-322A

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2506 א'
שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2506
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2506 א', שנוי מס' 1/85 לתכנית מס' 2506 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בנוי ופתוח הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 100 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גילה השטח הידוע כ"בנה ביתך- שלב ב' מגרשים מס' 83 - 21 שעל פי תכנית מס' 2506 המאושרת שטח בין קואורדינטות אורך 168300 - 168100 ובין קואורדינטות רוחב 126500 - 126300. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שנוי הוראות בנוי, שע"פי תכנית מס' 2506.
 (ב) קביעת הוראות בגין גגות רעפים.
 (ג) קביעת פתרון חדש למוסכים הפרטיים.
 (ד) שנוי הוראה בגין ההתקנים לקולטי השמש.
 (ה) שנוי הוראות בגין בנית גדרות וקירות התמך.
 (ו) שנוי קוי הבנין.
 (ז) קביעת הוראות בגין אנטנת טלויזיה מרכזית.
7. כפיפות לתכנית: (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות של תכנית מס' 2506 א' זו.
 (ב) כל הוראה בתכנית מס' 2506 שלא שונתה במפורש בתכנית זו תמשיך לחול ללא שינוי.

נקבע בזאת (בהתאם לחעיף 69 וע"פי סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשרית בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו לאזור מגורים 5 עפ"י הוראות תכנית מס' 2506 וכן ההוראות הבאות:

(א) טבלת שטחים למגורים:

מספר המגרש	שטח המגרש כ-מ"ר	מספר יחידות דיור כבנין	מרווחים (קווי בנין) במ' קדמי	מרווחים אחורי	צדדיים
			3	3	0
21	500	1	3	3	4
22	500	1	3	3	4
230	500	1	3	3	4
24	500	1	3	3	4
25	500	1	3	3	4
26	500	1	3	3	4
27	500	1	3	3	4
28	500	1	3	3	4-0
29	500	1	3	4	4-0
30	500	1	3	4	4
31	500	1	3	4	4
32	500	1	3	4	4
33	500	1	3	4	4-0
34	500	1	3	4	4-0
35	500	1	3	4	4
36	500	1	3	4	4
37	500	1	3	4	4
38	500	1	3	4	4-0
39	500	1	3	1	4
40	500	1	3	1	4
41	500	1	3	1	4
42	500	1	3	1	4
43	500	1	3	1	4
44	500	1	3	1	4
45	500	1	3	1	4
46	500	1	3	1	4
47	500	1	3	1	4
48	500	1	3	1	4
49	500	1	3	1	4

צדדים	מרווחים (קומי עמיתים) במ"ר		מספר יחידות דיור בבנין	שטח המגרש ב-מ"ר	מספר המגרש
	אחורי	קדמי			
4	1	3	1	500	50
4	1	3	1	500	51
4	1	3	1	500	52
4	1	3	1	500	53
0-1 4	1	3	1	500	54
4	4	3	2	700	55
4	4	3	2	725	56
4	4	3	2	700	57
4	4	3	2	715	58
4	4	3	2	720	59
4	4	3	2	710	60
4	4	3	2	700	61
4	4	3	1	400	62
4	4	3	2	730	63
4	4	3	2	702	64
4	4	3	2	700	65
4	4	3	2	710	66
4	4	3	2	755	67
4	4	3	2	730	68
4	4	3	2	735	69
0-1 4	1	3	1	500	70
4	1	3	2	940	71
4	1	3	2	920	72
4	1	3	2	990	73
0-1 4	1	3	1	510	74
0-1 4	1	3	1	525	75
4	1	3	2	1040	76
4	1	3	2	890	77
4	1	3	2	825	78
4	1	3	2	760	79
4	4	3	2	700	80
4	4	3	1	375	81
0-1 4	4	3	2	710	82
4	4	3	2	705	83
4	4	3	2	705	83

(ב) במגרשים מס' 21-54, ועד בכלל 62, 70, 74, 75, 81 -
 לא תותר בניה של יותר מיחידת דיור אחת במגרש.

(ג) במגרשים מס' 55-61 ועד בכלל, 63-69 ועד בכלל
 71-73 ועד בכלל, 75-78 ועד בכלל, 79, 80, 82 ו-83
 יבנו בנינים דו משפחתיים בכלל מגרש. בבית דו משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה לשתי יחידות הדיור והבניה תבוצע בו זמנית. חלוקת המשנה של המגרש תהיה אפשרית בכפוף לאמור בסעיף 17 (ב) בתכנית ורק לאחר גמר הבניה.

(ד) 1) גובה-הבניינים-בכל-המגרשים-לא-יעלה על 2 קומות עד גג הרעפים.
גובה קו הרכס המירבי של הגג בכל יחידת דיור יהיה הגובה המסומן בתשריט בסוגריים, בתחומיו של כל מגרש או חציו, הבניה תהיה בהתאם לנספח.

2) גובה החלק הקדמי של הבנין שמעליו מרפסת פתוחה לא יעלה על 6,0 מ' (כולל מעקה) מקו קרקע סופי סמוך.

3) במגרשים מס' 81, 74, 75, 70, 62, 54, 35, 30, ו-29 ניתן להתיר בניה בקו בנין 0 (אפס) בחזית הפונה לשטח הציבורי הפתוח או למעבר ציבורי להולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט

4) במגרש מס' 21, עקב תנאים מיוחדים, יאושרו קוי 0 (אפס) צידיים ומוסך החניה והבנין יתוכננו ללא מגבלות התכנית בנוגע לתכסית, חתך ומקום יחסית לכביש, הכל בתאום עם מחלקת תכנון עיר.

(ה) בניה בשלבים

תותר בניה בשני שלבים ובתנאי כי בזמן בקשת ההיתר לשלב הראשון יופיעו בבקשה תכניות השלב השני. השלב הראשון יחוייב בגג רעפים ובשאר מגבלות הבנוי כמופיע בתקנון, בתשריט ובנספח הבנוי.

(ו) גג רעפים

1) כל גגות הבתים יהיו - גגות רעפים בלבד ויצופו ברעפים אדומים.
שיפוע הגג יהיה בזווית של 25 - 30 מעלות מפני מישור התקרה העליונה.

2) בבניינים הדו משפחתיים יהיו הגגות בעלי שפוע דו כיווני וקו הרכס יהיה מקביל לקוי הגובה הטופוגרפי שבאתר. בצידי הגג יהיו גמלוני אבן, שיהיו גבוהים מהרעפים שלצידם.
בבנין בעל גג הדו-שיפועי תותר בנית גגות בשפועים מנוגדים ובתנאי כי אינם בנגיעה בקו אפס צידי וייעודם פתרון לקולטי השמש בהתאם להוראות המחלקה.
בבניינים חד משפחתיים תותר בנית גג רעפים רב כיווני כאמור בסעיף ו (1) לעיל.

2) אסורה בנית ארגזי רוח לגגות. סיום הגגות יהא במרזב מתכת או בטון פנימי/חיצוני ככל שיאושר ע"י מהנדס העיר לעת התרת הבניה.

(ז) זמניות תמניית

1) אחוזי הבניה המירבים למגרש הם 50% משטח המגרש נטו לרבות שטחים שגובהם הפנימי עולה על 2.20 מ' בחלל גג הרעפים.

(2) תכנית המגרש ע"י כל הבנין (לא כולל מוסך) לא תעלה על 35 & 8 משטח המגרש הכולל.

(3) זכויות הבניה הנובעות מסעיפים שונים שבתכנית ינתנו אך ורק במסגרת החתכים, גובה המפלסים, גובה פני הקרקע הסופית, גובה (מיקום קירות) התמך, המרווחים, אחוזי בניה וכו' כפי שנקבעו בתשריט ובנספחים של התכנית הכל לפי הכלל המגביל ביותר.

(ח) מרחפים וקומת עמודים:

(1) תותר בניה קומת מרתף חלקית עבור מקלט, מחסן וחדר הסקה. חלקו העליון ביותר של המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מעל לפני הקרקע המתוכננת הסמוכה אליו. תתאפשר בניה מקלט, מחסן וחדר הסקה מתחת למוסכים במגרשים הנמוכים ממפלסי הכביש ובמסגרת האחוזים המותרים לבניה המחסנים.

(2) לא תותר קומת עמודים מלאה או חלקית.

(3) שטח המחסנים וחדר ההסקה לא יעלה על 88 משטח הבנין.

(ט) נטיגות

בחזיתות הפונות לצד המדרון תחוייב נטיגה בחתך של לפחות 3,0 מ' בין הקומה השניה לראשונה ואורכה לא יקטן מ-70% מאורך החזית הכולל.

(י) מוסכים:

(1) המוסך - רחבת החניה יחל בקו אפס, רוחבו המקסימלי יהיה 4 מ' (נטו) ועומקו עד 7 מ'. המוסכים יהיו תמיד בחזית הפונה לכבישים הפנימיים של השכונה מלבד באשר במגרשים 55-61 ו-79-81.

(2) גובה המוסכים נטו, גובהם (עד תחילת גג הרעפים) לא יעלה על 2,0 מ'. שטח המוסכים לא יחושב במנין אחוזי הבניה ולא יותר בו כל שימוש אחר.

(3) במגרשים 22-29, 62, 36-39 תותר הקמת מוסד כך שלא יבלוט מעבר לקו בנין צדדי.

(4) במגרשים 40-54, 70, 74, 75, 81, 30-34, תותר בניה מוסכים בכל מקום בתחומי החזית הקדמית של הבנין. (במגבלות מצב קיים של עבודות פיתוח ותשתית שבוצעו לפי תכנון מאושר ע"פי התכנית המקורית - 2506).

(5) במגרשים 55-61, 76-80, 71-73 (להלן דו משפחתיים ממזרח הכבישים) יצמד המוסך:

- א. לגבול המפריד בין חצאיו של אותו המגרש.
 ב. לגבול המפריד בין שני מגרשים.
 (במגבלות מצב קיים של עבודות הפתוח).

6) במגרש 35 תתאפשר בניית מוסך גם בצד המערבי של המגרש ובתנאי שלא יעבור קו בנין אחורי.
 7) במגרשים 69-63, 82, 83 המוסך יצמד לגבול המפריד בין שני חצאיו של אותו המגרש.

(יא) קולטי שמש

- 1) בבנינים החד משפחתיים יוצמדו הקולטים לגג הרעפים והדוודים יוכנסו לחלל הגג.
 2) בבתים הדו-משפחתיים בעלי הגגות הדו שפועיים יהיו קולטי השמש משולבים באלמנטים ארכיטקטוניים בבנין או במוסך שיתוכננו בתאום עם מח' מהנדס העיר. הדוודים ימצאו בחללי הגג.

(יב) מתקני תוצאת אשפה

מתקני האשפה יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר ובאישור מח' התבראה.

(יג) מבני עזר

לא תותר הקמת מבני עזר בנפרד מהמבנה הראשי, מעבר לאמור בחעיפית 9 (י), 9 (יב) שבהוראות תכנית זו.

(יד) ניקוז

1. ניקוז מגרשי המגורים ממי גשמים והביוב לא יעשה דרך מגרשי מגורים אחרים לבד מגרשים מס' 31-33 אשר ינוקזו דרך מגרשים מס' 36, 38, 39 ומגרשים מס' 56-60 אשר ינוקזו דרך מגרשים מס' 63-68 ומגרש מס' 80 אשר ינוקזו דרך מגרש מס' 82 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית.
2. כניסות הביוב למגרשים מהרשת העירונית יבוצעו ע"י חברה המפתחת בהתאם לגובה הפתוח במגרשים.
3. רצפת המחסנים לא תהיה נמוכה מ-1 מ' מפני קרקע סופית מינמלית במגרש וזאת כדי לאפשר התחברות מערכת הביוב אליה.

(טו) קני שרותים

יותר מעבר קני שרותים צבוריים תת קרקעיים במגרשים המשמשים למגורים בכפוף לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי. ותרשם יל כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית.

(זט) תכנית פתוחת המגרש

1. לצורך השלמות פתוח השטח תוגש תכנית פיתוח אשר תכלול את מקום הקירות התומכים והגדרות צורתם וגובהם, תסמן את שבילי הגישה לבנין ומדרכות חוץ, מקום לתלית כביסה, מקום חניית מכוניות, צורתן ודרך גישה, נקוז השטח ממי גשמים. כל זאת בתנאי מתנאי מתן היתר הבניה של הבנינים.
2. לא ינתן אשור בניה מלא אלא לאחר השלמת בניית הקירות התומכים.
3. תותר סטיה של חצי מ' מעל ומתחת למפלסים המומלצים ובתנאי כי השינוי יעשה בתאום עם מחלקת מהנדס העיר.

(זז) גזרות וקפיות תמך

1. גובה קירות התמך והגדרות העשויים מאבן יהיה 30 ס"מ מעל לקו קרקע חופי מקסימלי הסמוך אליהם. ההשלמה של עד לפחות 90 ס"מ מקו הקרקע הסופי תעשה בעזרת גדרות ברזל. מהוראה זו פטורים הקירות שנבנו ע"י החברה המפתחת.
2. קירות האבן יהיו עשויים מאבן שלמה ולא יהיו מבטון חשוף או מצופים באבן דקה כדוגמת הקטמונים (אבן קיקלופית). הקירות יהיו תמיד מאבן לצד החיצוני למגרש ויהיו בעלי אבן ראש (קופינג). תשמר רציפות חומר בין קירות במגרשים סמוכים המהווים מקשה אחת. סוג האבן יקבע לפי מגיש הבקשה הראשון. כל מגיש בקשה יראה ברשיון את סוג האבן שבקירות התמך השכנים.
3. במגרשים הגובלים בואדי לא יהיו קירות תמך לכיוון מזרח אלא מחלעות שיוכלו להגיע עד הקו המקווקו שבחשריט, (בגבולות 5-6 מ' מעבר לגבול מגרש). המחלעות לא יפגעו בקו הביוב או באפשרות הגישה אליו.
4. במגרשים מתחת לכבישים תותר הגבהת מפלס הקרקע העליון עד למפלס הכביש ובתנאי כי גובהו המכסימלי של גג הרעפיה ישאר כבטבלה ובחשריט. בעית ניקוז המים של הקירות תפתר לפני תחילת שינוי מפלסי הקרקע. (ניקוז יסודות) שינוי המפלס יהיה ללא השפעה על המגרשים הסמוכים.

(יח) גימנון

כל בנין יחוייב בשלב ההיתר להגיש תכנית גימנון עקרונית לשטח. בתכנית יהיו מקומות לפחות ל-8 עצים. שני עצים ינטעו בין קו 0 (אפס) קדמי לקו בנין קדמי, ארבעה עצים ימוקמו בין קו בנין צדדי לגבול מגרש (בשני צדיו) ושני עצים באחורי המגרש. תעודת גמר בנין תנתן אך ורק לאחר נטיעת העצים וגמר עבודות פיתוח הגינה.

(יט) תנאי היתחם בגינה

היתרי בניה ינתנו בשני שלבים. שלב ראשון לעבודות פיתוח וקירות תמך. שלב שני לבנין בשלמותו, ינתן לאחר ביקורת מהנדס העיר בשטח כי הסתיימו העבודות הכלולות בשלב הראשון של ההיתר.

(כ) חומר תבנית

כל הקירות החיצוניים של כל הבנינים שיוקמו יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. אסורה הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות.

10. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

11. דרישות

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

(ג) מקומות למתקני אשפה יאוותרו לארוך מערכת הכבישים ויהוו חלק ממנה.

12. שרותים

אספקת המים הביוב והנקוז יהיו בנוסף לאמור בסעיפים 9 (י"ד) (ט"ו) שבהוראות תכנית זו, כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי.

13. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.

(א) החניה בתחומי המגרש תהא בהתאם לתקן החניה המאושר.

14. חנייה:

(ב) פתרון בעיות התחבורה והחניה יתואם באופן מלא עם נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית ובלבד שכל מגרשי החניה שבתכנית זו יאותרו בתוך המגרשים אותם הם משרתים.

(א) לא תותר התקנת אנטנת טלוויזיה נפרדת לכל בנין.

15. אנטנת מרכזית:

(ב) החברה המבצעת תבצע תשתית (צנרת ושרוולים) להכנת התקנת אנטנה טלוויזיה מרכזית אחת לכל קבוצת בנינים או לכל הבנינים שבתכנית, לפי תכנון שיאושר ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות המקומית.

(ג) בתחומי השטח/ים הציבורי/ים הפתוח/ים שבתכנית במיקום שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית יוקצה/ו השטח/ים הדרושים להתקנת האנטנה/ות המרכזית/יות, ובגין שטחים אלה תרשמה זיקות הנאה (כולל חובת תחזוקה ואחריות נזיקין) לטובת המגרשים אותם תשרת כל אנטנה.

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

16. היפקעה:

(א) מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

17. בצוע התכנית:

(ב) המגרשים המסומנים במספרים 55-61, 63-69, 71-73, 75-78, 79, 80, 82, 83, ירשמו כמגרש אחד על פי התשריט. עם זאת לאחר גמר הבניה במגרשים אלו ניתן יהיה לפצלם, לבקשת בעלי הקרקע, לשני מגרשים נפרדים, על ידי בעלי זכויות במקרקעין בהתאם לבקשתם ועל חשבונם.

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, תאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השבונם 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 השבונם בלבד, כל תיקון וכל גזק שיגרום לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה 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.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: המחלקה לתכנון עיר

תאריך: 25.8.86

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

הכניסה ת.ע. ספורטאז'ה כ"א
ת.כ.ס. ישיבת היום
התאריך: 25.8.86
אישור התכנון הניתן לפתח חוקף
י.ה. גומאיי - כרוזים נד"מ

יושג ראש

חוק התכנון והבניה
אשרור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה ביום 5.8.86
לאשר תכנית זו שמספרה 62506

סמנכ"ל תכנון
יו"ף הועדה