

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס. 2605

שנוי מס' 3/79 לתכנית מתאר מקומית מספר 1905 - גילה

5
(הקרה): התכנית כוללת...
דפי הוראות בליין
אחת של תשרים ו...
גלינות נספח בנוי

1. שם התכנית

התכנית זו תקרא תכנית מס. 2605 שינוי מס. 3/79 לתכנית מתאר מקומית מספר 1905 - גילה (להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית

התכנית כוללת: 5 דפי הוראות בכחב (להלן: סעיפי התכנית), גליון אחד של תשריט (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי (להלן: נספח הבינוי) והם מהווים יחדיו לכל ענין חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבול התכנית

הקו הכחול בתשריט יהווה את גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ- 121,828 דונם. בגבול החישוב נכללים כ- 101,475 דונם.

5. מקום התכנית

מתחם 03 שבמתכנית המתאר המקומית מס. 1905, שכונת גילה, בין קואורדינטות רוחב 126/400 עד 126/900 ואורך 167/825 עד 167/200.

6. מטרת התכנית

- להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית המתאר החלה ולשנות חלק מהוראותיה, כדלהלן:
 - א. שינוי למספר הקומות המותר מ-4 קומות ל-6 קומות, כמפורט בנספח הבינוי.
 - ב. התונית דרכים.
 - ג. שינוי לתכנית המתאר ע"י קביעת מרווחים קדמיים כמסומן בתשריט ומרווחים צדדיים ואחוריים בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת שטח פתוח צבורי ומעברים צבוריים להולכי רגל.
 - ה. קביעת חזית מסחרית.
 - ו. קביעת שטחים לבנייני צבור והשמושים בהם.
 - ז. קביעת הוראות בינוי באזור המגורים כגון העמדת בניינים, אחוזי בניה, מספר יחידות הדיור, גובה הבניינים ומספר הקומות וכו'.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית המתאר המקומית מס. 1905, וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס. 2605 זו ועד כדי אי סתירה להוראותיה.

8. אזור מגורים מספר 2

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים מס. 2 ויחולו עליו כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2 למעט אחוזי הבניה, קוי בנין ומספר הקומות שיהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובטבלת השטחים שבסעיף 8.01 לתכנית.

טבלת שטחים למגורים "2"

מספר יח' דיור	% בניה מוצעים	סה"כ שטח בניה בכל הקומות במ"ר	מספר הקומות	שמוש המגרש	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס.
121	-	11,571	2 - 6	מגורים	8,639	12
			חניה למגרש 13		2,716	12א'
43	-	3,660	2 - 4	"	3,439	13
38	-	3,530	2 - 4	"	2,755	14
144	-	11,568	2 - 6	"	9,715	15
67	-	5,962	2 - 4	"	3,654	16
113	-	10,016	2 - 4	"	8,151	17
150	-	13,642	3 - 6	"	11,920	18
		59,949			51,049	סה"כ

8.02 קוי הבנין בחזיתות המגרשים וקוונות לדרכים יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קוי הבנין, דהיינו, הצדדיים והאחוריים יהיו בהתאם לנספח הבינוי.

8.03 הבינוי המוצע בתשריט ובנספח הבינוי מבטא באופן עקרוני את מבנה הבינוי הכללי אך הפתרון הצורני והארכיטקטוני אינו סופי ויאשר בשלב היחרי הבניה, לא תעשה בניה באזור זה אלא בהתאם לנספח הבינוי.

8.04 תכנית פיתוח המגרש לצורך השלמת פתוח יוגשו תכניות פתוח המגרשים אשר תכלולנה את מקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן וגובהן, תסמנה את שבילי הגישה לבנין ומדרגות חוץ, מקום פחי האשפה, מקום לתליית כביסה ומבני אור במידה וישנם, מקום חניית מכוניות, צורתן ודרך גישה, ניקוז השטח ממי גשמים.

תכניות הפתוח יוגשו לפני מתן היתרי הבניה של הבנינים. בצוע כל האמור לסעיף זה יסתיים לפני תחילת אכלוס הבנינים.

גדרות 8.05

תקבע צורת וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו. חומר הבניה של הגדרות תהיה אבן טבעית

חניה 8.06

החניה בתחומי התכנית תהא בהתאם לחקן החניה המאושר של עיריית ירושלים ופתרון בעיות התחבורה והחניה יתואם באופן מלא עם נציג שר התחבורה בוועדה המחוזית.

הצמדת מגרשי חניה פרטיים ורישומם 8.07

כל מגרשי החניה הפרטיים שיאותרו בתכנית זו, יהיו חלק ממגרשי בניה אשר מגרשים אלה משרתים. מגרשי הבניה יירשמו בבתיים משותפים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. יירשמו זיקות הנאה למעבר הצבור דרך מגרשי חניה וזכות חניה לצבור בהם.

אלטרנטיבית ירשמו מגרשי החניה הפרטיים כחלקות רישום נפרדות ורוכשיהם יקבלו חלקי מוסע בהתאם להוראות תכנית תכנון עיר זו. תורשה גישה חופשית לכלי רכב צבוריים במגרשי החניה הפרטיים. מגרש מס. 12א' יהיה שטח חניה של מגרש מגורים מס. 12

9. שטח למגורים עם זכות מעבר לצבור

השטח הצבוע בתשריט בפטים אלכסוניים כחולים וירוקים לסרוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר ברשות הרבים. לא יורשה לגדור אותו או להניח עליו חפצים ועצמים כלשהם. האחזקה והניקוי של המעברים תעשה ע"י דיירי הבנינים הגובלים במעברים אלה, מעל מפלס הקרקע וכן מתחת למפלס הקרקע. מותרת בניה למגורים, מקלטים וכו'.

10. שטח צבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח צבורי פתוח. על שטח זה תחולנה ההוראות של התכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים צבוריים פתוחים. השטח הצבורי הפתוח יפותח ע"י היוזמים עד לפרטים האחרונים. בד בבד עם בצוע הבניה בשטח

10.01. טבלת השטחים הצבוריים הפתוחים

מס. המגרש	שטח המגרש במ"ר	השימוש
6	6,790	גינה ציבורית
7	2,500	"
8	2,100	"
סה"כ	11,390	

11. מעברים להולכי רגל

11.01. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים יהוו מעברים להולכי רגל.

11.02. המעברים להולכי רגל יפותחו ע"י היוזמים עד לפרטיהם האחרונים בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח להנחת דעתו של מהנדס העיר.

11.03. טבלת שטחים למעברים להולכי רגל

מס. המגרש	שטח המגרש במ"ר
9	621
10	2,254
11	538
סה"כ	3,413

12. שטחים לבניני צבור

12.01. השטחים המהווים את המגרשים מס. 1-6 בשטח כולל של 14,280 מ"ר, הצבועים בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהוו שטחים להקמת בניני צבור ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבניני צבור והשימושים בהם יהיו לפי הטבלה כדלקמן:

מס. המגרש	שטח המגרש במ"ר	השימוש
1	2400	גן ילדים + מעון יום
2	1,200	גן ילדים
3	8,980	בניינים + גן ילדים
4	500	בית כנסת
5	1,200	גן ילדים
סה"כ	14,280	

13. חזית מסחרית

הקו הצבוע בסגול יסמן חזית מסחרית כמשמעותה בתכנית המתאר המקורית לירושלים.

14. חומר הבניה

קירות החוץ של הבנינים שיוקמו באזורי המגורים ובשטחים המיועדים ללהקמת בניני צבור הפונים לכביש מס. 2 יצופו באבן נסורה ואילו החזיתות הפונות פנימה לתוך השכונה תצופנה חלקן באבן מסותחת וחלקן באבן נסורה.

15. דרכים

- 15.01 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
- 15.02 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול היא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
- 15.03 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת הדרך.
- 15.04 הגשר להולכי רגל מעל לדרך מס. 15 ייבנה על חשבון היוזמים, בד בבד עם בצוע הבניה, יחד עם גמר בצוע המרכז המסחרי.

16. קבלת היתרי בניה, אספקת מים ותנאים סניטריים

- 16.01 קבלת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לנספח הבינוי ובכפוף לאמור בסעיף 8 לתקנות.
- 16.02 אספקת המים, הביוב והנקוז ומתקני הוצאת האשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה הממוזי.

17. הפקעה

כל שטח הקרקע המיועדים לצרכי צבור, כגון: דרכים צבוריות, מעברים להולכי רגל, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים להקמת בניני צבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

18. בצוע התכנית

- 18.01 עם האישור הסופי של תכנית תכנון עיר זו, תוכן לפיה תכנית חלוקה לצרכי רישום על חשבון היוזם בהתאם לסעיף 8.07 (הצמדת מגרשי חניה פרטיים ורישומם) ותועבר לביצוע בספרי האחווה.
- 18.02 חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים. כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

19. מס השבחה

נושא מס השבחה יבחן ויוכרע כחוק.

היוזם:

משרד השכון - ירושלים

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית
המיועדת, אלא להיזהר עלים אמה באה
במקום המסומן על ידי חידות הנכס לפי
כל הנהגה, או במקרה הכבדות כל דשות
מוסמכות לפי כל דין.

אין לנו התנגדות לדרישה להוציא
שון חריזה מיד אחרון שיכיל את התכנית
המוסמכות והת מנוע 2 - זה-היא-קד-2-כ
זכה לבטל חלוצי-כ-שד-א-ק-ע-2
הקשת וכל עוד לא נחזק ונכנסת התכנית
על-ידי שני הצדדים.

מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מ. ה. א.
מחלקת רישום ופיקוח
סחוז י. ד. שלים 04 אפר 1979

משרד הפנים
מחוז ירושלים

מלונער ברוסקי

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן:

י. רכטר, רח' ארלוזורוב 150, תל-אביב
ג. הלר, אדריכל אחראי

יעקב רכטר אדריכל
רח' ארלוזורוב 150, ת"א, טל. 349723

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכימה - 1965

אישורי תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 19.2.79
לאשר תכנית זו שמספרה 2605

מנהל המחוז

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכימה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה מיום 9/1/79
להפקיד תכנית זו שמספרה 2605

מנהל המחוז

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תכנית תכנון שטח 2605
החליטה בשיבתה מיום 25.9.78
להסליח על תכנית התכנון הנ"ל להפקדה
לפי החוקים התכנוניים בדין

יושב ראש

מהנדס העיר