

1007067

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס. 2825

(הערה): התכנית כוללת: דפי הוראות גליון 2 אתר של חשריט גליונות נספח בנוי
--

(שנוי לתכנית מתאר מקומית מס. 1905 (גילה))

1. שם התכנית - תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תיקרא: תכנית מס. 2825. שינוי לתכנית מתאר מקומית מס. 1905 - גילה (להלן: התכנית) כמו כן, כוללת התכנית הוראות של חכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של חשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: החשריט), 2 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן: גליון אחד של העמדת מבנים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס. 1) וגליון אחד של חתכים וחזיתות בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 2).
3. גבולות התכנית - הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית - כ-136.0 דונם.
5. מקום התכנית - ירושלים שכי גילה, השטח הכלוא בין הכבישים מס. 2 ו-8 שעל-פי תכנית המתאר המקומית מס. 1905 גילה, בין קואורדינטות רוחב 126/730 - 127/440 וקואורדינטות אורך 167/366 - 166/988 הכל על פי הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית -
 - א. שנוי תכנית המתאר המקומית מס. 1905 בדברים כגון:
 - (1) הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות המותרות ל-5 קומות.
 - (2) שנויים בקווי הבנין.
 - ב. קביעת הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:
 - (1) קביעת מגרשי בניה באזור מגורים 2.
 - (2) הקצאת שטחים לצרכי צבור וקביעת השמושים המותרים והרחבת דרכים.
 - (3) קביעת בינוי והוראות בניה ודברים כגון: העמדת המבנים, אחוזי בניה, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי בנין, חומר בניה, חזית מסחרית וכיו"ב.
 - (4) קביעת מגרשי חניה, הוראות בדבר הסדרי החניה מעברים להולכי רגל.
7. כפיפות לתכנית - על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות שבתכנית מס. 1905 למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו וכן ההוראות שבתכנית 2825 זו.
8. אזור מגורים 2 - השטח הצבוע בחשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:
 - א. הבנוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו על פי נספחי הבנוי - כולל מספר הקומות, העמדת המבנים וכיו"ב - אולם בהמלצת הועדה המקומית ובאשרור הועדה המחוזית ניתן יהיה לעשות שנויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר 3 הקומות.
 - ב. הוראות התכנית בנושא המעברים המקוריים בבניניה לאורך כביש 2 הינן הנחיות בלבד ושנוי הוראות אלו לא יהווה סטייה ניכרת.
 - ג. שטח הרצפות לבניה למגורים ומספר הקומות ומספר יחידות הדיור המירביים לכל מגרש יהיה כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלה מגרשי בנייה למגורים:

מס. יחידות ד"ר מירביות	אחוזי בניה מירביים משטח המגרש	סה"כ שטח רצפות לבניה במ"ר	מס. הקומות	מגרש משטח המגרש במ"ר	מס.
104	100.4	7879.00	2-5	7845.00	11
88	112.2	7173.00	4 מעל עמודים	6394.00	12
74	96.0	5695.00	3-5	5926.00	13
102	113.7	8300.00	2-4	7297.00	14
102	115.9	8600.00	2-4	7415.00	15
80	139.8	7932.00	4 מעל עמודים	5704.00	16
133	116.5	11056.00	2-4	9489.00	17
56	142.1	4803.00	2-4	3379.00	18
	-----	-----	-----	583.00	18א'
	-----	-----	-----	473.00	18ב'
<u>72</u>	<u>123.3</u>	<u>5592.00</u>	4-4 מעל עמודים	<u>4535.00</u>	19
811	113.5	57030.00		59040.00	סה"כ

ד. קוי הבנין בחזיתות מגורים הפונות לדרכים יהיו כמסומן בתשריט ואילו יתר קוי הבנין, דהיינו, הצדדיים והאחוריים יהיו בהתאם לנספח הבנוי.

ה. תקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו, הבניה של הגדרות תהיה באבן טבעית.

ו. חומרי בניה - קירותיהם החיצוניים של הבנינים יהיו מצופים באבן טבעות מרובעת ומסותתת בהתאם להוראת סעיף 8(ט) בתכנית 1905.

ז. מגרשי חניה לכלי רכב -

(1) שטחי החניה המסומנים בתשריט הם שטחים של חניה באזור המגורים. והועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בגין אחזקתם והשמוש בהם לרבות שפוצים, תיקונים וכיו"ב אשר יהווה תנאי מקדם להתרת הבניה.

(2) מספר מקומות החניה בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים.

(3) מספר מקומות החניה לכל בנין בהתאם לתקן החניה ומיקומם הוא כמסומן בתשריט והם מוצמדים לבניני המגורים.

(4) תנאי להתרת הבניה הוא שיתקבלו בטוחות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריית ירושלים המעידות על פתרון פרוצדורלי ומשפטי אשר מקיים את הצמדת מקומות החניה לבניני המגורים בכל המישורים לרבות תקנון הרכוש המשותף. הערות אזהרה וכל אמצעי אחר שיראה לנכון כדי להבטיח שגם אם החניה היא רכוש משותף הרי שהחניה המתיחסת לכל בנין היא במסגרת של הצמדה בין אם מדובר בהצמדה של חלק ברכוש המשותף והן אם מדובר על זיקות הנאה.

9. שטחים לבניני צבור:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בקו חום כהה הם שטחים להקמת בניני צבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בניני צבור, השמושים בהם יהיו כמפורט בטבלה כדלהלן:

טבלת מגרשים לבניני צבור

שטח המגרש במ"ר	השמוש	מס. מגרש
1200	גן ילדים	1
1200	גן ילדים	2
11370	בי"ס + גן ילדים	3
800	בית כנסת	4
14570 מ"ר	סה"כ	

ב. הבנוי שע"פ נטפחי הבנוי במגרש מס. 3 (שטח לבניני צבור משולב בחורשה) נועד למחן חאור עקרוני של הבנוי.

הנאי למחן היתר בניה הוא אנחנה בין עצים הניחנים לעקירה לבין עצים שיש לשמרה על סמך חכנית מדידה מדוייקת של מודד מוסמך בתאום עם ארכיטקט נוף. ההעמדה הסופית של מבנה ביה"ס תקבע תוך החשבות בעצים הבוגרים שאסור לעוקרם.

מותנה כי היתר הבניה יוצא ע"י הועדה המקומית בכפוף לאישורו המקדם ע"י הועדה המחוזית.

10. חזית מסחרית - החזית של הבנין מהמסומנה בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

11. שטח פתוח צבורי - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים. שטחים של המגרשים המיועדים כשטח פתוח צבורי הוא כמפורט להלן:

טבלת המגרשים של שטחים צבוריים פתוחים

שטח המגרש במ"ר	השמוש	מס. המגרש
6220	גינה צבורית	5
2500	גינה צבורית	6
2500	גינה צבורית	7
11220 מ"ר	סה"כ	

12. דרכים - 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 אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

13. מעברים להולכי רגל:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים יהיו מעברים להולכי רגל.

ב. המעברים להולכי רגל יפותחו ע"י מגישי התכנית עד לפרטים האחרונים בד בבד עם בצוע הבניה בשטח להנחת דעתו של מהנדס העיר.

טבלת שטחים להולכי רגל

שטח המגרש במ"ר	מס. מגרש
2316	8
1924	9
3747	10
<u>236</u>	20
סה"כ 8223 מ"ר	

14. הפקעה:
- א. השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. דרך מס. 2 אינה כלולה בחשוב השטחים המיועדים להפקעה מכח תכנית זו, והיא תופקע מכח תכנית מס. 1905.
15. בצוע התכנית - מליד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבון מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע מספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
16. חלוקה חדשה - התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידס לשם רישום החלוקה.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
17. תחנת טרנספורמציה - לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
19. קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים, הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
20. מס השבחה - נושא מס השבחה ידון ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בביטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עיניו הסכם מוגהש בתי, ואין חתימתנו זו יכולה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה נכונה כל דין.

ימען הסד כפס נבחר בהתאם כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם נגין השטח הכלול בתכנית, אין בזה חילוק על חתימת הכרה או יראה בקיים הסכם נבחר ו/או חילוק על זכותנו לבטלו בגלל פירוט ע"י בעל זכות מנהגו כל פד זכות כלשהו בשטח ו/או על כל זכות אחרת המוטלת לנו בשטח הסכם כאמור ועם כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

חתימת בעלי הקרקע:

תאריך: 31.12.80

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

188

חתימת מגישי התכנית:

משרד הליכוי והשיכון
מחוז ירושלים
31-12-1980

חוק התכנון והבניה הכ"ח - 1/60

אשרור תכנית

הועדה המחוזית לר"ב ו/ולג"ה
9.11.80
2825
החליטה ביום זה ליתן
לאשרר תכנית זו שבמספרה
סמנכ"ל הכנון

יעקב רכ"מ, אדו"כ
רח' ארלונורוב 150 ת"א 24915
296742 ז.ק.

חתימת המחכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה הכ"ח - 8965

היקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
11/7/80
2825
להפקיד תכנית זו שבמספרה
סמנכ"ל הכנון

תאריך: