

1007305

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת מס' 2570

תכנית מפורטת לרובע מגורים דרומית לבית צפפה ושרפת

" ג י ל ה "

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מפורטת מס' 2570

תכנית מפורטת לרובע מג ורים דרומית לבית צפפה שרפת - "גילה"

1.00	<u>שם התכנית:</u>	תכנית זו תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 2570" (להלן: "התכנית")
2.00	<u>מסמכי התכנית:</u>	התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בק.פ. 1:500 (להלן: "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
3.00	<u>גבולות התכנית:</u>	שטח התכנית בגבול החישוב - 100,950 מ"ר.
4.00	<u>שטח התכנית:</u>	ירושלים שכ' גילה בשטח המשתרע מדרום לבית צפפה ושרפת בין קואורדינטות אורך 126,700 - 127,500 לקואורדינטות רוחב 167,700 - 168,200. הכל ע"פ הגבול הכחול המסומן על גבי התשריט.
5.00	<u>מקום התכנית:</u>	להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית מתאר מס' 1905 "גילה" ע"י: (א) קביעת מקום לדרכים ופתרון סדרי החניה. (ב) קביעת מגרשי בניה למגורים, ושטחים לבניני צבור, וקביעת מרווחים הקדמיים כמסומן בתשריט. (ג) קביעת שטחים ציבוריים פתוחים. (ד) קביעת הוראות בנוי בשטח התכנית בדברים כגון: צפיפות הבניה, גובה הבנינים, תנאים לפתוח השטח, ואופי הבינוי בכל אחד מהאזורים על מנה להבטיח את פתוח הבינוי הסדיר מתוך מגמה ליצור יחידת תכנון מושלמת מבחינה פונקציונלית וארכיטקטונית.
6.00	<u>מטרת התכנית:</u>	על תכנית זו תחולנה ההוראות של התכנית המתאר המקומית ירושלים וכן תכנית מתאר מקומית מס' 1905 לרבות השינויים לתכניות אלו שאושרו מזמן לזמן וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס' 2570 זו.
7.00	<u>כפיפות לתכנית:</u>	השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים מס' 2 ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים בנין אזור מגורים 2 וכן ההוראות האמורות בתכנית זו.
8.00	<u>אזור מגורים 2:</u>	הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם להוראות הבינוי שבתכנית זו ובכפוף לתכנית בינוי בק.פ. 1:500 או 1:250 באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.
8.01		
8.02		שטח הרצפות המירבי לבניה הוא 62,782 מ"ר ומספר יחידות הדיור המירבי בגבול שטח התכנית הוא 689 יח"ד.

טבלת שטחי בניה מיהביים ומספר יחידות דיור בכל מגרש בניה בכפוף לאמור לעיל (8.02)

מגרש מספר	שטח מגרש במ"ר	מספר דירות	מספר * קומות	סה"כ שטח בניה מוצע בכל הקומות במ"ר	אחוזי בניה מוצעים
21	5400	44	3 קומות מדורג		
22	3600	22	3 קומות מדורג		
23	4200	34	3 קומות מדורג		
24	2900	18	3 קומות מדורג		
25	6200	54	3 קומות מדורג		
26	5200	48	3 קומות מדורג		
27	13500	104	3 קומות מדורג		
31	3500	45	4 קומות		
32	2200	27	4 קומות		
33	2100	27	4 קומות		
34	2100	27	4 קומות		
35	7000	123	4 קומות		
סה"כ	57900	573		62,782	168.4%

* ראה § 8.06 להלן.

8.03 ניתן יודה בא שור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית לשנות את מספר יחידות הדיור בכל מגרש ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר יחידות הדיור הפירבי בתחום שטח התכנית כאמור בסעיף 8.02.

8.04 במקומות המסומנים בקו סגול מותרת הקמת חנויות לשרות הדיירים באזור מגורים. בצוע החנויות ייעשה בד בבד עם בצוע בניית המגורים.

8.05 קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונות לדרך יהיו כמסומן בחשרים ואילו יחר קוי הבנין, דהיינו הצדדים והאחוריים יהיו בכפוף לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 8.01 דלעיל.

8.06 גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות כמפורט בסעיף 8.02 דלעיל.

קומות עמודים חלקיות (שגובהן אינו עולה על 2.20 מ') תותרנה בבנינים מדורגים

בתנאי שתשמשה לחניה ובבנינים בני 4 קומות במקומות בהן הסופוגרפיה תחייב זאת, הכל בכפוף לסעיף 8.01.

8.07 חכנית פתוח המגרש: לצורך השלמת פתוח השטח יוגשו תכניות פתוח המגרשים אשר תכלולנה את מקום הקירות התומכים והגדרות. צורתן וגובהן; תסמנה את שבילי הגישה לבנין ומדרגות

חוץ; מקום פחי האשפה וצורת מתקני האשפה; מקום לתליית כביסה ומבני עזר במידה וישנם;

מקום חניית מכוניות; צורתן ודרך הגישה; נקוז השטח ממי גשמים.

8.08 גדרות: תיקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי התכנית זו. חוכר הבניה של הגדרות יהיה אבן טבעית.

8.09 חניה: החניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה המאושר של עירית ירושלים,

ופתרון בעיות התחבורה והחניה יתואם באופן כלא עם נציג שר התחבורה בועדה המחוזית.

הצמדת מגרשי חניה פרטיים ורישומם: כל מגרשי החניה הפרטית שיאותרו בתכנית תכנון

עיר זו, יוצמדו בצמודות כיוחדת למגרשי הבניה אשר מגרשים אלה משרתים. מגרשי הבניה

ירשמו כבהים משותפים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 אלטרנטיבית ירשמו מגרשי

החניה הפרטיים כחלקות רישום נפרדות, ורוכשיהם יקבלו חלקי מושע בהתאם להוראות

תכנית תכנון עיר זו. תורשה גישה חופשית לכלי רכב ציבוריים במגרשי החניה הפרטית. האחזקה והניקוי של החניה הפרטית תעשה על חשבון הדיירים.

שטח ציבורי פתוח 9.00

9.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח, על שטח זה תחולנה ההוראות של תכנית מתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי הפתוח יפותח ע"י היוזמים עד לפרסומו האחרונים, בד בבד עם בצוע הבניה בשטח, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

טבלת השטחים הציבוריים הפתוחים : 9.02

שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש
8400	11
1600	12
3000	13
13000	סה"כ

שטחים לבניני ציבור 10.00

10.01 מגרשים מס' 1-6 בשטח כולל של כ-16,550 מ"ר בחשרים הצבועים בצבע חום מותחם בקו חום כהה, יהוו שטחים להקמת בניני צבור ויחולו על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים לבניני צבור והשימון שלהם בהם יהיו לפי הטבלה כדלהלן : -

טבלת שטחים לבניני ציבור 10.02

השימוש	שטח המגרש במ"ר	מספר המגרש
בי"ס + גן ילדים	6100	1
מעון יום	1500	2
גן ילדים	1200	3
בית כנסת	1550	4
גן ילדים	1800	5
שטח רורבי	4400	6
	16550	סה"כ

10.03 לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור אלא בהתאם לתכניות בינוי ובניה מפורטות באישור רשויות התכנון המוסמכות.

11.00 **חזית מסחרית:** החזיתות של הבנינים המסמנים בקו סגול הם חזיתות מסחריות ויחולו עליהם ההוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי חזית מסחרית.

	<u>קרי אספקה</u>	12.00
12.01	לא יורשו קרי אספקה עליים מכל סוג שהוא, לרבות קרי אספקת חשמל ו/או קרי טלפון.	
12.02	לא תורשנה תחנות מתוג (טרנספורמציה) עליות בתחומי המגרשים ו/או הדרכים. התנות המתוג ימוקמו במבנים מיוחדים, באישור הועדה המקומית.	
	<u>חומר הבניה</u>	13.00
13.01	קירות החוץ של כל הבנינים שיוקמו בכל שטחי התכנית יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
	<u>דרכים</u>	14.00
14.01	תואי הדרכים ורוחבו יהיו כמצוין בתשריט.	
	א. הדרכים הצבועות בתשריט בצבע אוקר הם שטחים של דרכים קיימות ומאושרות.	
	ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות, הרחבת דרכים.	
	<u>קבלת היתרי בניה אספקת מים ותואים סניטריים</u>	15.00
15.01	קבלת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית בנוי כאמור בסעיף 8.01.	
15.02	אספקת מים, הביוב הנקוז ומתקני הוצאת אשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה ומחוזי.	
	<u>הפקעה</u>	16.00
16.01	השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.	
	משרד הבינוי והשיכון מתחייב לסכם את התמורה הכספית בנושא השטחים המופקעים לצרכי ציבור מעל 40% עם מינהל מקרקעי ישראל.	
16.02	חישוב ההפרשות לצרכי צבור יעשה מכלל השטחים של תכניות תכנון עיר שבתחום שטח ההפקעה ולא מכל תכנית בנפרד.	
	<u>בצוע התכנית</u>	17.00
17.01	מיד עם אישור התכנית, יכין היוזם תכנית חלוקה לצרכי רישום על חשבוננו בלבד, כאשר לכל מבנה מגרש נפרד המשמש לצרכי רישום ובעלות בלבד, ואשר מבחינת תכנון ערים יחשב כחלק משטח נטו של תכנית בנין ערים נטו.	
17.02	עם אשורה של התכנית תוכן ע"י וע"ח היוזם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר ע"י וע"ח היוזם לרשום בספרי האתונה.	
	<u>מס השבחה</u>	18.00
18.01	מס השבחה ישולם בהתאם להוראות החוק.	

היוזם: משרד הבינוי והשיכון - ירושלים

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-2068

אשור תכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ההליטה בישיבתה מיום 24/3/87
לאשר תכניה זו שמספרה 2570

סגן מנהל תכנון

י"ר