



1007441

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2952 א

שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 2952
ושינוי לתכנית מתאר מס' 1905 (נילה)
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 2952 א' שינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 2952 ושינוי לתכנית מתאר מס' 1905 (נילה) להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: התשריט), ושני גליונות של תכניות דרכים כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

(א) גליון אחד של תכנית דרכים הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: נספח מס' 2).
(ב) גליון אחד של התכי דרכים הערוך בק.מ. 1:1000/1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבול התכנית:

כ- 154 דונם.

4. שטח התכנית:

5. מקום התכנית:

ירושלים, דרום שכונת גילה. מתחמים מס' 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 ו-111 ע"פ תכנית מס' 2952, שטח בין קואורדינטות אורך 126.000 ל-126.750 ובין קואורדינטות רוחב 168.250 ל-169.125.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי חלוקת המתחמים השונים שבתכנית מס' 2952 וקביעת חלוקה חדשה למתחמים ובתוך כך שינויים ביעודי הקרקע כדלהלן:
- (1) שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים.
 - (2) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לשטח פתוח ציבורי, לשטח לבניני ציבור.
 - (3) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים.
- (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 1 מיוחד והגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-70% ל-75%.
- (ג) שינוי יעוד משטח כלל עירוני ומשטח פתוח פרטי לשטח לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ד) שינוי הוראות תכנית מס' 2952 בגין גובה בניה ככפוף לתכניות מפורטות שתופקדנה ותאושרנה כחוק.
- (ה) התווית דרכים חדשות, מעברים ציבוריים להולכי רגל, ביטול דרכים מאושרות וקביעת שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

(ו) קביעת הוראות בדבר שדות ראייה מדרכים.

7. כפיפות לתכנית:

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 א' זו.

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) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית-תשכ"ז - 1967).

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור לעיל ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (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) לא יוצאו היתרי בניה אלא על סמך תכניות מפורטות שתופקדנה ותאושרנה כחוק ותכלולנה חלוקה למגרשים ונספחי בינוי.

(ב) גובה הבניה, מספר הקומות המירבי (עד 4 קומות), חלוקת שטחי הבניה בין מנדשי בניה וקוי בנין יקבעו בתכנית מפורטת כאמור לעיל.

סה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על 75% משטח מתחם נטו לאחר שהופרשו ממנו 40% לצרכי ציבור.

(ג) בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צפופים על הרקע לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט בנוי אחר פרט לגדר שקופה, בשטח זה לא יותר נידול צמחיה בגובה העולה על 30 ס"מ מגובה פני מסערת הכביש.

(ד) שלבי ביצוע:

1. תנאי למתן היתרי בניה במתחמים חדשים מס' 103 א, 103 ב, ו-105 א הוא הפסקת פעילות ב"מחצבות"

שבמתחמים 104 א, 107 א ו-109.

2. תנאי למתן היתר בניה באזור מגורים 1 מיוחד הוא

תכנון וביצוע דרכים מס' 1, 2 ו-3 בתיאום עם אנף

הדרכים בעיריית ירושלים.

(ה) הוראות לתכנית מפורטת:

בנוסף לאמור בסעיף (ד) תקבענה ההוראות הבאות:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הנשת תכנון מפורט של הדרכים, כולל תכניות עיצוב נוף, ניקוז ותאורה לאישור אנף הדרכים על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
2. תנאי להנשת תכנית מפורטת הוא מתן התחייכות משפטית להפקדת ערבות בנקאית בנוכה ביצוע התשתית, ולהבטחת האמור בסעיף 18(ז) להלן.
3. תנאי למתן היתרי בניה הוא הגשת תכניות מים וביוג לאישור מחלקת המים בעיריית ירושלים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי. השמוש בשטח זה הוא לנטיעות, גינון ויעור בלבד.

11. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לנבי שטחים פתחים ציבוריים.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע כתום לסירוגין הוא שטח כולל עירוני, כולל מטרות כולל ארציות וממלכתיות, בין אם בבעלות הציבור ובין אם בבעלות פרטית, ובלבד שהם משמשים את הרבים. בשטחים אלו לא יכללו מגורים היכולים להשתלב באזורי מגורים ולא יכללו מוסדות אשר לפי הפרוגרמה שלהם ניתן להתאים להם שטרון ארכיטקטוני המשתלב בנוף ובבנוי שבסביבה מבחינת הצורה והחומר.

13. שטח כולל עירוני:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לנבי שטחים לבניני ציבור. תותר בניה רב-תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

14. שטח לבנין ציבורי:

15. טבלת יעודי הקרקע:

מצב חדש			מצב מאושר ע"ס תכנית מס' 2952		
שטח בדונם	יעוד הקרקע	מס' מתחם	שטח בדונם	יעוד הקרקע	מס' מתחם
14.30	מגורים 1 מיוחד	101 א'	27.50	מגורים 4 מיוחד	101
1.00	מגורים 1 מיוחד	101 ב'			
7.20	מגורים 1 מיוחד	101 ג'			
5.40	מגורים 1 מיוחד	102 א'	7.00	מגורים 4 מיוחד	102
6.20	מגורים 1 מיוחד	103 א'	14.00	מגורים 4 מיוחד	103
6.80	מגורים 1 מיוחד	103 ב'			
12.00	כֵּס עירוני	104 א'	18.00	כֵּס עירוני	104
6.50	מגורים 1 מיוחד	105 א'	7.00	מגורים 4 מיוחד	105
3.80	בנין ציבורי	106 א'	1.00	בנין ציבורי	106
8.50	פתוח פרטי	107 א'	9.50	פתוח פרטי	107
32.40	פתוח פרטי	108 א'	32.25	פתוח פרטי	108
2.10	פתוח ציבורי	108 ב'			
			2.50	כֵּס עירוני	109
3.50	פתוח ציבורי	110 א'	7.25	פתוח ציבורי	110
8.50	פתוח פרטי	111 א'	13.25	פתוח פרטי	111
36.00	דרכים		25.00	דרכים	
154.20	סה"כ		164.25	סה"כ	

16. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם אנף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

17. בנין להריסה: הבנינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

18. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים מס' 1 ומס' 2.

(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.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

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

(ה) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הם שטחים של דרך ו/או עיצוב נוף.

(ו) לנושא שדה ראייה מדרכים ראה סעיף 10(ג) לעיל.

(ז) בדרכים המקשרות את מחחמי הבניה עם דרך עירונית קיימת או מאושרת וכן כל הדרכים הפנימיות* תבוצענה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין של מחחמי הבניה ועל חשבונם בפיקוח אנף הדרכים. ילרבות ניקוז ותאורה.

(ח) ראה סעיף 10(ה) לעיל.

19. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"י עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה נדר וחפק.

20. 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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה חסומן בבקשה להיתר בניה.

21. אנטנת רדיו וטלוויזיה: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולטי שמש

- (א) בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הנג או המעקה. בגנות משופעים תותר הצבת הקולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לנג המשופע (ללא דוודים).
- (ב) הסתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. 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.

24. 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 יתקיבו 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 היתר להקמת בגין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

הירוזם:
עיריית ירושלים

המחכנן:

עופר קולקר, קולקר אפשטיין אדריכלים
רח' ארלוזורוב 15, ירושלים 92181
ט. 02-665919, 635992.5

עיריית ירושלים
מחכנן
13/6/89

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 299/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.90 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 2952

החליטה בישיבתה מיום 27.11.88
להמליץ על אשור התכנית הנגיל להפקדה
לפי החגאים הכלולים בדו"ח

מחנכס העיר
יושב ראש

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 2952

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 07 FEB 1989 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

יושב ראש