

17  
 (הערות): התכנית כוללת  
 דפי הוראות 3183  
 אחר של תשריט 3  
 גלידות נספח בניי

מרחב תכנון מקומי - ירושלים

תכנית מס' 3183

שינוי [redacted] לתכנית המתאר מס' 1905 (גילה)

(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

לתכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3183 שינוי [redacted] המתאר מס' 1905 (גילה) - (להלן: התכנית) של תכנית מפורטת

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:

3. גבולות התכנית:

4. שטח התכנית:

5. מקום התכנית:

6. מטרת התכנית:

7. כפיפות לתכנית:

8. הוראות התכנית:

התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:500, (להלן: נספח מס' 1)

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

הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.

42 דונם בקירוב

ירושלים - השטח המשתרע מדרום לבית צפא ושרפת.

שכונת גילה - מתחם 04 שבתכנית מתאר 1905.

השטח בין קואורדינטות אורך 168550 - 168900 לבין קואורדינטות

רוחב 127300 - 127650.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(א) התוויית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות או מאושרות.

(ב) קביעת קווי בניין.

(ג) קביעת שטח לבניינים ציבוריים.

(ד) קביעת חזית מסחרים.

(ה) קביעת הוראות בינוי:--

העמדת בניינים, צפיפות הבניה, גובה הבניינים ומספר הקומות,

הוראות לחלוקת מגרשים וכו'.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לתכנית זו, שאושרו מזמן לזמן,

להוראות תכנית המתאר מס' 1905 (גילה) וזאת נוסף להוראות

שבתכנית מס' 3183 זו.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי

ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע

שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד

לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות ככל מקרה ההוראות

המגבילות יותר.

(א) אמצעי מניעה: 2: השטח הנבוע בתשריט בצבע כחול, הוא איזור מעורבים 2, והולות עליו כל ההוראות המפורטות בתנאים המחייבים לאבי איזור מעורבים 2, פהט לאחוזי בניה, קולי בנין והתחמה היבנלינים שהיו בהתאם למטרה בטבלת השטחים כדלהלן: -

(ב) טבלת שטחים לבניה -

מס' יחידות	סה"כ שטח בניה מהצד כפול הקומות במ"ר	מס' קומות	שטח המגורש	שטח נגרות במ"ר	מספר מגורים חדש
4	614.27	מדורג	מגורים	244.35	1
8	777.98	"	"	330.4	2
8	777.98	"	"	330.4	3
4	614.27	"	"	243.3	4
2	231.96	"	"	145.3	5
2	231.96	"	"	145.3	6
4	595.98	"	"	232.4	7
8	777.98	"	"	311.6	8
8	<del>777.98</del>	"	"	311.6	9
8	973.07	"	"	388.1	10
6	973.07	"	"	387.5	11
8	777.98	"	"	311.6	12
8	777.98	"	"	311.6	13
4	595.98	"	"	232.4	14
2	231.96	"	"	145.3	15
2	258.21	"	"	111.3	16
4	516.42	"	"	220.0	17
4	516.42	"	"	220.0	18
4	516.42	"	"	220.0	19
2	258.21	"	"	111.3	20
3	517.22	"	"	233.2	21
3	517.22	"	"	233.2	22
3	517.22	"	"	233.2	23
3	517.22	"	"	233.2	24
3	517.22	"	"	233.2	25
3	517.22	"	"	233.2	26
3	517.22	"	"	233.2	27
3	517.22	"	"	233.2	28
3	517.22	"	"	233.2	29
3	517.22	"	"	233.2	30
3	517.22	"	"	233.2	31
3	517.22	"	"	233.2	32
3	517.22	"	"	233.2	33
3	517.22	"	"	233.2	34
3	517.22	"	"	233.2	35
3	517.22	"	"	233.2	36
2	258.21	"	"	111.3	37

מספר מגרט חדש	שטח מגרט במ"ר	שטח המגרט	מס' קומות	סה"כ שטח כנ"ה מוצג ככל הקדומות במ"ר	מס' לוגיות
38	220.0	מגורלם	מדורג	516.42	4
39	220.0	"	"	516.42	4
40	220.0	"	"	516.42	4
41	111.9	"	"	258.21	2
42	159.0	"	"	353.59	3
43	311.6	"	"	777.98	8
44	311.6	"	"	777.98	8
45	311.6	"	"	777.98	8
46	232.4	"	"	595.98	4
47	145.3	"	"	231.96	2
48	145.3	"	"	231.96	2
49	232.4	"	"	595.98	4
50	311.6	"	"	777.98	8
51	311.6	"	"	777.98	8
52	311.6	"	"	777.98	8
53	458.4	"	"	353.59	3
54	145.3	"	"	231.96	2
55	243.3	"	"	595.98	4
56	330.4	"	"	777.98	8
57	330.4	"	"	777.98	8
58	243.3	"	"	595.98	4
59	145.3	"	"	231.96	2
91	1505.0	"	"	2002.3	17
92	2080.0	"	"	1994.2	13
סה"כ	17,544.5			36981.00	290

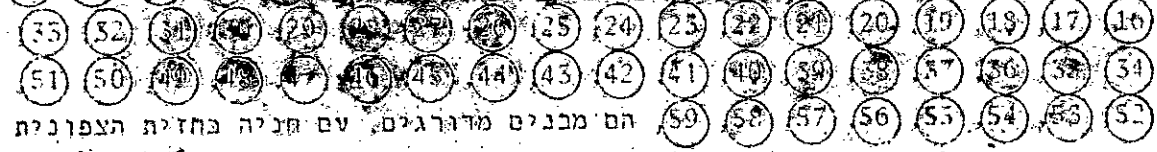
(א) קוי הבנין בחזיתות המגרשים הפונים לדרך, יהיו כמסומן במשהלם בקו

נקודה בטוש אדום, והכנייה תהיה בתחום לנספח בלניו מס' 1.

(ד) תכלית הבינוי מופתה באופן עקרוני וסכמתי את מפנה הבינוי הכללי, הפתרון

הארכיטקטוני הסופי לרכיז פרטים עיצוביים הם בתחום לנספח הבינוי בקני"מ 1:100 הנמצא בת"ק התבנית במערדי וידו"ז זמכרון.

(ה) המבנים על המגרשים מס' 15-1



והדומית... מכל כניסה עולים או יורדים 3-4 קומות. גובה המבנים יהיו מס' הקומות

לאורך החמד משמנים. אלה מוגדרים בחתכים ובחזיתות העיצוביות שבנספח הבינוי.

(ו) תכנית פיתוח המגרש: לצורך השלמת פיתוח, יוגשו תכניות פיתוח המגרשים אשר

תכלולנה את שטח המגרש התומכים והגדרות, צורתם וגובהם, תסמנה את שכלי

הגישה לבנין ומדרכות החוץ, מקום פחי האשפה וצורת מתקני האשפה. מקום לתליית

כניסה, מקום חניית מכוניות, צורתם ודרך גישה, נילוני השטח ממל משטחים

בריוע כל האמור בסעיף זה יסתדים לפני תחילת איכלוס הבניינים.

(ז) גדרות: תיקבע צורה וגובה אחידים ככל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו, חומר הבניה של הגדרות יהיה אבן טבעית.

(ח) שטח גינות ומעברים משותפים: אותם חלקים של שטחי איזור המגורים המסומנים בתשריט בקווי קוון א-לכסוני והמסומנים בנספח מס' 1 (תכנית מעברים וחצרות) ישמשו שטחים לחצרות ומעברים משותפים למשתכנים. במפלס הקרקע, מעליו, מתחתיו ומשני עבריו, מותרת בניה למגורים, מקלטים מחסנים וכו' - על פי התכנית ויחולו לגביהם התנאים הבאים:-

- 1) שטחים אלה ישמשו אך ורק לגינון, נטיעות, מתקני משחקים ומעבר של כל הדיירים במכנה, לרווחת הדיירים ולשימושם.
- 2) לא ניתן לסגור קטעי מעבר או חצרות על ידי חלק מהדיירים, כך שיהחסמו מעבר וגישה לדיירים אחרים, וירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית ועל ידי בעלי הבקשות להיתרי בניה.
- 3) יחול בהם איסור בניה מכל סוג שהוא, כולל משטחי חניה ואספלט (למעט רהוט רחוב).
- 4) גמר פיתוח עבודות הגינון, התקנת המתקנים וכו', כאמור בסעיף א' דלעיל יבוצע לפני תחילת האכלוס. כמו כן ראה סעיף (ח) 1 - דלעיל.
- 5) מותנה כי היזמים והוועה המקומית יגיעו לכלל הסדר המחייב, בגין התכנון הביצוע, האחזקה והניהול של הגינות המשותפות. על עיריית ירושלים לקבוע במסגרת הסדר זה תנאים אשר יבטיחו ביצוע תקין שלכל הדרוש, הן בתקופה שעד לרישום הדירות כחוק על שם המשתכנים, וכן לאחר מכן. במסגרת זו יתחייבו היזמים להקים חברת אחזקה אשר תספל ותאחזק את שטחי הגינות המשותפות, כולל המעברים והחצרות הפנימיות (ראה תשריט ותכנית מעברים וחצרות - נספח בינוי מס' 1).

(ט) חמר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותחת.  
(י) תותר גמישות של 10% במרווחים המסומנים בתשריט.

10. איזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול על רקע מקווקו, הוא איזור מגורים לגינון בלבד: 2 לגינון בלבד, מעברים וחצרות בלבד, ולא תותר כל בניה בשטח פרט לפיתוח גנני.

11. שטח לבנייני ציבור

- (א) משטחים הצבועים בתשריט בצבע חום 2. מוחתם בקו חום כהה, הם שטחים לבנייני ציבור וחלות על שטחים אלה ההודאות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור. תותר בניה רב תכליתית כמגרשים אלה, ושילוב מס' פונקציות כבנין אחד או במגרש אחד.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום 3. על רקע קווקו הם השטחים המיועדים למעבר הולכי רגל בתוך שטח-ציבורי.
- (ג) טבלת שטחים לבנייני ציבור:

מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	השימוש
100	640 מ"ר	בית כנסת
99	4000 מ"ר	מעון יום+גני ילדים + בית כנסת
סה"כ	4640	

- (ד) בשטחים לבנייני ציבור תותר בניה בקו בניה - אפס.
- (ה) השטח בין גוש גני הילדים לבין גוש המגרשים (29-36) הוא שטח מעבר להולכי רגל מתחנת האוטובוסים אל מגרש מס' (99) מחמת לחניון סיפורט בתכניות הגשה לעיריה. ראה נספח בינוי מס' 1

חניה פרטית: .12

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שחי וערב, הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדינתה בהתאם לתקן החניה של העיריית ירושלים לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ג) בכל שטחי החניה תותר זכות מעבר וכניסה לרכים.

דרכים: .13

- (א) תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של דרכים חדשות, או הרחבת דרכים.

- .14 תחנת טרנספורמציה: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול הה, הוא שטח לתחנת טרנספורמציה, וללא תותר כל בניה בשטח אלא בהתאם להיתר בניה כחוק.

- .15 הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה השכיח-1965.

- .16 בימוי התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל השבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רישום ותיהא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל השבונם.

- .17 חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בתתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סניף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אנב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

- .18 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

- .19 קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני ייבין אישור מהנדס הייזר.

20. היטל השברה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

משרד הפנים  
 מנהל גזירות ירושלים  
 הלשכה הסמוכה  
 21

[Redacted text block]

21  
 10/12/70  
 10/12/70  
 10/12/70

22. חשתי: כל עבודות החשתי לרבות ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות החשתי) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.  
 בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתי וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי ניגרת ירושלים.  
 המו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, על תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל חלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
 לא יינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצעו כל האמצעים בסעיף זה.

בעלי הקרקע: מ.מ.י.

רח' בן יהודה 34

ירושלים 94583

טל: 02-224121

מגשי התכנית:

משרד השכון והכנוי

מחוז ירושלים

רח' בן יהודה 23,

ירושלים, טל: 02-240141

מיקוד: 94624

חתימה

חתימה

תאריך

תאריך

המתכנן: רם כרמי,

כרמי ושות' אדריכלים

שד' בן ציון 5

ת"א, טל: 30-283146

מיקוד: 64285

מ.מ.י. - אדריכלים

חתימה

התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שכן תחיה מתואמת עם

התוכנית המוגשת. המטרה הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

עשה תכנון בתכנית אין בה כדי להקנות כל זכות

הסדר טכני מיוחד בזה כי אין נוסף או יעשה על ידיו הסכם

משרד הכנוי והתכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והתבונה השכיח - 1965

**אשרור תכנית**

הועדה הממלכתית לתכנון ולבניה  
 החליטה ב- 9.9.86  
 לאשר תכנית זו שבמספרה 3173

ממכיל התכנון

1986 1987 2'3

משרד הכנוי והתכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והתבונה השכיח - 1965

**הפקדת תכנית**

הועדה הממלכתית לתכנון ולבניה  
 החליטה ב- 19.6.83  
 להפקיד תכנית זו שבמספרה 3173

ממכיל התכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים

3173

19.6.83

החליטה ב- 19.6.83  
 להפקיד תכנית זו שבמספרה 3173

ממכיל התכנון