

מרחב חכנון מקומי ירושלים

חכנית חסי 2782 ב'

שינוי חסי 1/93 לחכנית חסי 2782 א

(שנוי חכנית וחאר מקומית)

1. שח התכנית

: חכנית זו חקרא, חכנית חסי 2782 ב' שינוי חסי 1/93 לחכנית חסי 2782 א' (להלן: החכנית) (החכנית כוללת הוראות של חכנית מפורטת).

2. מטמכי התכנית

: התכנית כוללת 6 דעי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית). גליון אחד של חשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: החשריט). 4 גליונות של חכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן: (א) גליון אחד של חוכנית העמדת הבנינים ופחות השטח בק.מ. 1:250 (להלן: נטפח חסי 1). (ב) גליון אחד של חוכנית בינוי במפלס הבריכה בק.מ. 1:250 (להלן : נטפח חסי 2). (ג) גליון אחד של חוכנית בינוי קומח קרקע במפלס הסקורש בק.מ. 1:250 (להלן נטפח חסי 3). (ד) גליון אחד של חוכיט בק.מ. 1:250 (להלן נטפח חסי 4). כל מטמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלחי נסרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית : הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית : כ-13.0 דונט.

5. מקוט התכנית : ירושלים שכי תלפיות מזרח, רחי משה מרזוק, רחי אליהו חכים

ורחי אליעזר קשני, מגרשים 1, 2, 3 בחכנית חסי 2782 א חלקות 44, 45, 46, כגוש 30206 שטח בין קואורדינטות אורך 172.315-172.440 ובין קואורדינטות רוחב 120.070-120.225. הכל עפיי הגבולות המסומנים בחשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית

: (א) שינוי בינוי ופיתוח המאוסרים עפיי חכנית חסי 2782 א וקביעת בינוי חדש בהתאם לנטפחי הבינוי והפיתוח. (ב) שינוי קוי חכנין וקביעת קוי חכנין חדשים לרגות קו חכנין אטט. (ג) קביעת שטחי חכנית חמירבייט. (ד) קביעת השימושים המותרים בשטח. (ה) קביעת מקומות חניה בהתאם לנדרש עפיי חכנית הבינוי החדשה. (ו) הארכת תוקף חכנית חסי 2782 א כאמור בטעיין 21 בהוראות חכנית 2782 א ב-3 שנים מיום אישורה של חכנית חסי 2782 ב' זו.

7. כתיפות לחכניה : על חכניה זו חליות ההוראות הכלולות בהכניה המתאר המקומית לירושליט, (להלן : חכניה המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חליות ההוראות שבחכניה מט' 2702 א' וההוראות שבחכניה מט' 2702 ב' זו.

8. הוראות החכניה : הוראותיה של החכניה מצטרפות מכל האמור ומכל חמאויין תן בדעי ההוראות שנכתב, הן בחשריט והן בנטפחי הבינוי (להוציא פרטי מנח הרקע שעליה נערך החשריט באט אינט מצוייניט במקרא שבחשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חליות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח טפורט : השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק מוחחם בקו ירוק כהה הוא שטח טפורט, וחליות על שטח זה הוראות שנקבעו בחכניה מט' 2702 א שאינן עומדות בטחורה להוראות חכניה מט' 2702 ב' זו וכן ההוראות הבאות :

- (א) הבינוי המאושר בחכניה 2702 א מבוטל בזאת.
(ב) 1 על השטח יוקט בנין הכולל בריכת שחיה ומלחחות, משרד, קפיטריה, האולמות לחוגיט, טפורט, טקווש, באולינג, מקלט, וחדר מכונות.

2 הבינוי יהיה בהתאם לנטפחים מט' 4-1 ובהתאם למסומן בחשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנין החדש העלי, בקו נקודותיט בטוש אדום לחלק החת קרקעי של הבנין החדש ובקו 3 נקודות בטוש אדום לבנין הבריכה.

3 שטחי הבניה המירבייט יהיו 3050 מייר כמפורט להלן :

שטחי עיקרייט (מייר)	שטחי שרות (מייר)	יטהייכ (מייר)	
3050	350	3400	על קרקעי
450	-	450	חת קרקעי
3500	350	3850	טהייכ

הערה:- שטחי השרות יהיו כמוגדר בתיקון לחוק תכנון וכניה משנת 1992.

- (ג) בריכת השחיה תהיה מקורה, הכינוי יהיה בהתאם לנטפחים 1-4 וכמסומן בחשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום שטחה המירכי יהיה 1550 מ"ר.

(ד) על השטח הפתוח יוקמו מגרשי טפורט כמפורט בנספחים מס' 4-1.
(ה) הוראות בניה :

1. חמכניט יצועו באבן מרובעת מסוחתת בנויה כגדבכית אומקייט.
טוג האבן, טוג הסיתות, גוון האבן, גוון וטוג הכיחול -
ייקבעו בהיתר הבניה.
 2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה, והצלע הארוכה
תהיה כחולה של הצלע הקצרה.
 3. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזזה ומשקוף (קלבות ארוכות).
או מאלמנטיט של בטון גלוי.
 4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבניט,
באות פתחית המעובדיט בבניה אבן.
 5. עומק האבן בפתחית במזוזזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
 6. גידור השטח יחויב באיזור לפני הוצאת היתר בניה.
 7. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית
בעובי 8 ס"מ לפחות, ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
 8. במבנה בריכת השחיה יהיה ביטוי למבנה הקונסטרוקציוני -
הטיפול הסופי באלמנטיט ייקבע בבקשה למתן היתר בניה.
 9. גגות המבנה יהיו שטוחים. הגגות שאינם לשימוש ירופו בריצוף
חוץ מסוגנן משולב בצמחיה. גג מבנה הכניסה וגג הבריכת הסגורה
יהיו משופעיט. העיצוב והטיפול הסופי יקבע בבקשה למתן היתר
בניה.
 10. משטחי החניה לא ירופו באטפלט אלא ירופו בריצוף מתאיט למטרה
זו. הריצוף יהיה מסוג "אבני ריצוף משתלבות" והוראות נוספות
לעיצובו יפורטו בהיתר הבניה.
 11. מגרשי הטניס ירופו על פי התקנים המחאימיט. פירוט חמרי הגמר
לרבות הגוון וכיוצ"ב - ייקבע בהיתר הבניה.
 12. משטחי ריצוף, שביליט, טרסות ומדרגות ירופו באבן מרובעת,
שכבות או מסוחתת בפניה, או ב"אבני ריצוף משתלבות", או בגרנוליט
כולל האלמנטיט שלהן. הפירוט ייקבע בהיתר הבניה.
 13. המפלטים הסופיט של הפיתוח יהיו לפי המצויין בנספח מס' 4-1.
 14. גיבון ופיתוח השטח לרבות חפנית פיתוח החניה, יהיו ע"פי חכנית
פיתוח כוללנית שתאושר לעת התרת הבניה.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות משפטית לכך שבעלי ההיתר
יהיו אחראיט לטילוק עודפי אדמה ופטולת הבניה למקום שנקבע לכך
ע"י הרשות המוסמכת.

(ז) חנאי לקבלת תעודת גמר ופתיחת חפציליות בשטח הוא ביצוע בעין של הגיבון וחפיתוח כאמור בטעיף (9) לעיל.

(ח) חנאי למחן חיתר בניה הוא חכנון החאורה בשטח מגרשי הטניס לחניעת טינזור של דיירי הדירות הסמוכות לאחר.

(ט) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, החשיט-1980.

(י) חנאי למחן חיתרי בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הנדרשים כדין לשימושם של נכים.

10. אזור מסחרי מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים על רקע

התשריט הוא שטח מסחרי מיוחד, וחלות עליו ההוראות הבאות :

(א) הבינוי יהיה בהתאם לנספחים מס' 1-4, ובהתאם לקו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) 1. יוקם בנין הכולל קפטריה ומטבח, אולם התעמלות, משרדים חנות לצרכי ספורט.

2. שטחי הבנייה המרביים יהיו 1100 מייר כמפורט להלן:

שטחים עיקריים (מייר)	שטחי שרות (מייר)	סה"כ (מייר)	
1030	120	1150	על קרקעי
30	-	30	חת קרקעי
<u>1060</u>	120	<u>1180</u>	סה"כ

הערה: - שטחי השרות יהיו כמוגדר בתיקון לחוק חכנון ובניה משנת 1992.

(ג) הוראות הבניה יהיו כמפורט בטעיף 9.ה.

(ד) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, החשיט-1980.

(ה) חנאי למחן חיתרי בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הנדרשים כדין לשימושם של נכים.

11. חניה פרטית : (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שחוי וערב הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית חתיה רשאת לעכב מחן חיתר בניה בשטח אלא אם חשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיות הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לפעילויות בשטח.

12. מעברים צבוריים להולכי רגל :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים

בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

13. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות

חוק החכנון והבניה חשכ"ח - 1965.

14. תחנת טרנספורמציה : לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח תתכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון, ויסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג : (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה : (א) הוועדה 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או חא ביוב 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יחקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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. לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

19. הערה :

שאר הוראות תכנית מס' 2782 א שלא שונו במפורש ע"י חכנית מח' 2782 ב זו ימשיכו לחול.

20. חוק תכנית הבינוי : חוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה של חכנית מספר 2782 ב' זו ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 2782 א'.

עמוס המרמז
ד"ר יוסף המרמז
מחוז ירושלים

החתימה בעלי הקרקע
מ.מ.י. מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 34 ירושלים.
מועדון גבעתיים בע"מ
חתימת מגישי התכנית :
היזם: - מועדון גבעתיים בע"מ
בן גוריון 258 גבעתיים
חתימת המתכנן :
אדרי אטשטיין נחמן
קויפמן 2 תל-אביב 68012 טל: 663425/6
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. 2782
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 95-2-21 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הפקדת תכנית מס. 2782
חאריץ המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.5.94 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. 2782
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 95-2-21 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הפקדת תכנית מס. 2782
חאריץ המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.5.94 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית