

1050548

התכנית כוללת
דפי הוראות גיליון
אחד של תשריט 1
גליונות נספח הנזכר

1120

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 2570 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' 1905 (גילדה)
ושינוי מספר 1/87 לתכנית מספר 2570
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2570 א'
שנוי לתכנית מתאר מס' 1905
(גילדה) ושינוי מס' 1/87 לתכנית מספר
2570 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של
תשריט הערוך בק"מ 1:500 (להלן: התשריט),
וגליון אחד של נספח בינוי ופתוח הערוך
בק"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי
נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 70.5 דונם.

5. מיקום התוכנית:

ירושלים, שכונת גילה. השטח הידוע
כגבעת קנדה מגרשים מס' 2, 3, 4, 5, 6,
12, 13, 21-26, 31-35 שעפ"י תכנית
מספר 2570, וחלק משטח פתוח צבורי שבתכנית
מס' 1905 (גילדה). שטח בין קואורדינטות אורך
168010 ו- 167790 ובין הקואורדינטות רוחב
127440 ו- 126800.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. משרות התכנית:

- (א) בטול חלק מהחלוקה המאושרת בתכנית מס' 2570 וקביעת חלוקה חדשה תוך שינויי יעוד כלהלן:
1. משטח לבניני צבור לשטח פתוח ציבורי ואזור מגורים 2 מיוחד.
 2. מאזור מגורים 2 לשטח לספורט וכאזור מגורים 2 מיוחד.
 3. משטח פתוח ציבורי לשטח לבניני צבור.
- (ב) שנוי תכנית מס' 1905 ע"י שנוי יעוד משטח פתוח ציבורי כאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ג) בטול הוראות הבינוי המאושר ע"י תכנית מס' 2570 כלל העושה מגבולות תכנית זו וקביעת בינוי והוראות בניה חדשים בהתאם לנספח הבנוי.
- (ד) הקטנת סה"כ שטחי הבניה המירביים מ-42,593.00 מ"ר ל-34,639.00 מ"ר ומספר יחידות הדיוור המירבי מ-418 ל-292 יח"ד.
- (ה) בטול כבישי חניה מאושרים והתווית כבישי חניה חדשים.
- (ו) התווית דרך חדשה ובטול קטע מדרך מאושרת.
- (ז) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מספר 2570 א' זו.

כל הוראות תכנית 2570 מבוטלות בתחומי גבול תכנית 2570 א'.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכאן ואילך ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וככל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחכות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

(א) הבינוי והפתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) שטח הבניה המירבי לבניה הוא 34,639.00 מ"ר ומספר יחידות הדיוור המרבי בגבול שטח התכנית הוא 292 יח"ד כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת שטחי בניה מירביים ומספר יחידות דיוור מירבי בכל מגרש בניה

מספר מגרש חדש	מספר יחידות דיוור מירבי	מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי במ"ר	הערות
1	36	4	4550.00	
2	32	4	4060.00	
3	24	4	3100.00	
4	21	4	2700.00	
5	22	4	2790.00	
6	64	4	5760.00	
7	12	4	1592.80	קיים
8	27	4	3174.09	
9	22	4	2791.80	בבניה
10	18	4	2256.00	
11	14	4	1864.00	
סה"כ	292		34639.00	

(ג) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית לאשר שנויים ארכיטקטוניים בכלי מהותיים מנספח הבינוי ולשנות את מספר יחידות הדיוור בכל מגרש ומגרש ובכלל של תהיה חריגה ממגבלת מספר יחידות הדיוור המירבי של יותר מ-20 יחידות בכל תחום התכנית וממגבלת סה"כ שטחי הבניה בתחום שטח התכנית כאמור בסעיף 9ב'.

(ד) קוי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

(ה) מספר הקומות המירבני בכל בנין לא יעלה על 4 קומות כמפורט בטבלה שבסעיף 9(ב) לעיל.

(ו) חומר הבניה של כל הקירות החיצוניים בבנינים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש, אסורה הבניה באבן נסורה חלקה.

(ז) הבקשה להיתר בניה תהא על רקע של תכנית מדידה מצבית מדויקת הכוללת סימון עצים, מבנים, טרסות, מערות, בורות, שומדות וכיוצ"ב ולא ינתן היתר בניה אלא אם בוצע האמור לעיל.

(ח) שפכי עפר:

לא יתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין, אלא בכפוף לכך שמגיש התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות, יהיו אחראים לסיכוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י הרשות המוסמכת, ושתינתן על כך התחייבות משפטית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר. קירות החתך בגבולות המערביים של מגרשים מס' 1, 2, 3, 5 ו-6 יבנו קודם התחלת עבודות הבניה הסמוכות אליהם. הוראה זו תהא תנאי מתנאי היתר לביצוע החפירה ו/או הבניה. אין בשום מקרה לשפוך עודפי עפר אלא מעבר לגבולות המערביים של המגרשים הנ"ל ככוון הוואי הסמוך.

(ח) תנאי לקבלת היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנית פתוח. כלל השטח שתכלול את מיקום הקירות המומכים והגדרות, צורתם וגובהם. התוכניות תסמנה את שביכי הגישה לבנין ומדרגות חוץ, מיקום מתקני אשפה וצורתם, מקום תחנית כביסה ומבני עזר במידה וישנם. מקום חנית מכוניות, צורתם ודרך הגישה, ניקוז השטח ממי גשמים.

(ט) גדרות:

תיקבע צורה וגובה אחידים לגדרות בכל רחוב ורחוב בתחומי תכנית זו. חמר הבניה של הגדרות יהיה אבן טבעית.

חברת אחזקה

(י)

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגיגון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו' והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית: חברת אחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הזכויות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

10. דרך חניה פרטית:

(א) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב על הרקע הם שטחים של דרכים וחניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של הבנינים שיוקמו בשטח.

(ג) תורשה גישה חפשית לכלי - רכב צבוריים במגרשי החניה הפרטית. האחזקה והניקיון של החניה הפרטית תעשה על-חשבון הדוירים.

(ד) בשטחי הדרכים והחניה הפרטית תהיה זכות מעבר לצבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

11. חזית מסחרית

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגור היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שינוי על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שינוי, התש"מ - 1980.

12. שטח ספורט

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום כהה
הוא שטח ספורט וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט הכוללים מועדון
ספורט בשטח של 250 מ"ר, בריכת שחיה ומגרשי ספורט.

(ב) היתר בניה ינתן על סמך תכנית בנוי באשור הועדה
המקומית והועדה המחוזית.

(ג) ראה סעיף 11 לעיכ.

13. שטח צבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא
שטח צבורי פתוח, וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי
שטחים צבורים פתוחים.
השטח הצבורי הפתוח יפותח ע"י מגישי
התוכנית עד לפרטיו האחרונים, בד בבד
עם בצוע הבניה בשטח, לשביעות רצונו
של מהנדס העיר.

14. שטח לבנין צבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם
בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי
וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו
בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור
וההוראות הבאות:

(א) השמושים בשטח זה יהיו כמפורט להלן:

מספר	שטח המגרש	השמוש
14	1800	מעון יום
15	1500	שטח רזרבי
16	1200	גן ילדים
17	1000	בתי כנסת
19	1200	גן ילדים
סה"כ	6700	

15. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות 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.

16. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

6

17. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

18. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקופה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית כלשכת רשם המדקרקעין בירושלים כדי

לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125
לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר
הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה
שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת
המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום
החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים
שבתשריט.

19. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית
בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד
בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת
החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר
בניה.

20. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת
קולטים לדודי שמש בתנאי
שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג
או המעקה. בגגות משופעים תותר
הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שהיו צמודים לגג המשופע
(ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס
העיר.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע
אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה
של אנטנה נוספת כל שהיא.

22. 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
שניתנה ערבות לתשלום להוראות
החוק.

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 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 יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה תינתן התחייבות כהנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההתקשרות בין בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוטל בסעיף זה.

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

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

החליטה בישיבתה מיום 6.7.88

לאשר תכנית זו שמספרה 14/88

סמנכ"ל תכנון תת-מנהל המקרקעין

מינהל מקרקעי ישראל

רחוב בן-יהודה 34 ירושלים, 94583

טל: 224121

חתימת מגישי התוכנית:

ויברטו הוכדינגס לימיטד
אצל עו"ד יהודה רונה

רחוב מטודקה 3, ירושלים, 92305

טל: 666904

חתימת המתכנן:

זאב שיינברג, אדריכל

רחוב שמאי 5 ירושלים 94631

טל: 227143

11-12-1988

תאריך:

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצד תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה העילה ונחתם עמנו הסכם מתאים כגון, ואין תחילתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפיכך חזרה ועפ"י כל דין.

למען הטור ספק מובהק בזה כי אם נשטח או ייטע על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית חלטה או הודאה בקיום הסכם כמפורט ו/או ויתור על זכותנו למטען בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו קטח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחילתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל התכנון והבניה

18 דצ' 1988

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 2570

החליטה בישיבתה מיום 24.1.88

להיליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה

ש"י התנאים הכלולים בדו"ח

מנהל העיר

מנהל העיר

זאב שיינברג