

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5481  
שינוי 3/97 לתכנית מס' 2544  
ושינוי 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/2  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5481  
שינוי 3/97 לתכנית מס' 2544  
ושינוי 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/2  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית  
בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (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-3,783 מ"ר.
5. מקום התכנית  
ירושלים, שכי גילה, רח' אחות יהודית, מס' 1.  
גוש 28049, חלקה 37.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
  - ג. קביעת קוי בינון מירביים לתוספות הבניה כאמור.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-10,802.09 מ"ר מתוכם 7596.00 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
  - ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
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' 2544 (וההוראות שבתכנית מס' 5481 זו).
8. הוראות התכנית  
ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך

התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2544 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) קוי הבנין המיירבים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספת חדר.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה לכל יחידת דיור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שירות		סה"כ עיקרי מ"ר	שטחים עיקריים		מעל 0.0
תוספת מוצעת מ"ר	קיים מ"ר		תוספת מוצעת מ"ר	קיים מ"ר	
	3206.09	7583.2	1211.8	6371.40	0.0
-	-	-	-	-	0.0
-	3206.09	7583.2	1211.8	6371.40	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנת התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) בניית התוספות תהיה לפי כניסות.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(ו) החלוקה הפנימית של הדירות המוצעות בנספח מס' 1 הינם מנחה בלבד ותיקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח ובלבד שימולאו התנאים הבאים:

1. לא תהא חריגה מהעטפת החיצונית של הבנין.
2. תישמר חזית הבנין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

(ז) חללים במפלס קומת הקרקעי של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת אבן הבנין הקיים ע"י בעלי כל הדירות בעמודה שמעל החללים ועל חשבונם. חללים אלה יהיו שטח משותף לכל הדיירים.

(ח) לא תותר כל שינוי בפיתוח שבמסוך ליציאות/כניסות למקלטים, לא תותר כל שינוי במקלטים עצמם.

(ט) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

(1) הבניה תהא באבן נסורה מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן הבנין הקיים.

- (2) מישקי בנית האבן בתופות החדרים ו/או במרפסות יותאמו למישקים בבנין הקיים, תוך עיבוד מקצועי של התפר.
- (3) העיצוב בחזיתות החדשות של הבנין יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלה שבבנין הקיים (עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות, נגרות, תריסים, מסתורי כביסה וכו').
- (4) אבן הקודקוד (קופינג) במעקות התוספת ובגדרות תהא אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

- (1) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום אם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח מקלטים. לא תותר חסימת יציאת חירום בגין תוספת הבניה.
- (2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ניקוז הקיימים בתחום תוספות הבניה המוצעות, לתנאים חלופיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.
- לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז או תאי בקורת הבורים מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת כתב התחייבות וערבות בנקאית ממגישי הבקשה להיתר לפיהם הם מתחייבים לשקם את שטחי הכבישים/המדרכות/המעברים לציבור. שטחים עם זכות מעבר לציבור במידה שיפגעו בעת הבניה ולפתח מחדש את שטח הגינות שבסמוך לשטח נשוא הבקשה להיתר, על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (4) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית, בדבר בקלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין בדבר העתקת קוי מים עירוניים קיימים אל מעבר לשטח תוספת הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' המים.
- (5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
- (6) היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחום עבודות הבניה, במידה והדבד ידרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (7) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת הנדסית מוסמכת שהתוספות או העבודות אינם פוגעים ביציבות הבנין. כמו כן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון לכל מעודה יצורף תכנון הקונסטרוקציה לתוספות הבניה לעמודה כולה, ע"י מגשי הבקשה להיתר הראשון כאמור ועל חשבונם. ביצוע הקונסטרוקציה בקומה נשואת הבקשה להיתר יהא עפ"י תכנון הקונסטרוקציה כאמור.
- (8) תנאי למתן היתר הפירה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- (9) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה.
- (א) השטחים המסומנים בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים הם שטחים עם זכות מעבר לציבור במפלס הקרקע ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

10. חזית מסחרית  
החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2544 לגבי חזית מסחרית.

11. חניה פרטית:  
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

13. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנות שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בחדר שנאים בשטח התכנית.

15. היטל השבחה:  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם 9 להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:  
מגישי הבקשה להיתר בניה 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 הנייל וכדומה, (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר בניה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר בניה לתקן על חשבונם 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216  
ירושלים  
טל: 02-5318870

חתימת בעלי הקרקע:

21-11-1999

המנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216  
ירושלים  
טל: 02-5318870

מינהלת גילה  
רח' ורדינון 14  
גילה ירושלים 93744  
טל: 02-6768886

חתימת מגישי התכנית:

*גיון נידלמן*  
**גיון נידלמן**  
**אדריכל ומתכנן ערים**  
מ.ר. 18638

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' נרות שבת  
ת.ד. 23452  
ירושלים 91234  
טל: 02-5865218

חתימת המתכנן:

תאריך: 14.11.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5481  
הועדה המחוזית המחליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 3499 ביום 01.11.99  
סמנכ"ל תכנון  
היועדה