

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5690

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2073

ושינוי 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5690, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' ~~2703~~ 2073 ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/1. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
 2. מסמכי התכנית:
 - א. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בקומה ב' ובקומה ג' הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בקומה ד' ותוכנית קומת גג, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3).
 - ד. גליון אחד של חזיתות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בילתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. שטח התכנית: כ- 7,240 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גילה, שטח בין הרחובות הרוזמרין, אונטרמן וברמן
גוש 28046 חלקה 3.
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 ברח' הרוסמרין, רח' אונטרמן ורח' ברמן, בהתאם לנספחי בינוי.
- ג. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בשטח וקביעתם ל- 12,250.00 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
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' 2073 וההוראות שבתכנית מס' 5690 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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 צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2073 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותרנה תוספות בניה שבבנין 47 ברח' הרוזמרין, אונטרמן וברמן לשם הרחבת הדירות הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-4.

- ב. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

חלקה מס' 3 גוש 28046

סה"כ			חלקי שירות			שימושים עיקריים			שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
									שטחים מעל למפלס ה- 0.00
12249.83	2759.00	9490.83	2784.81	678.50	2106.31	9465.02	2080.50	7384.52	סה"כ

טלל צירוף איסוס פנימי → טלל אחסון איסוס לא יקורה

הערות לטבלאות:

* שטחי הבנה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבינינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים (התשנ"ב) 1992.

* מודגש בזאת כי כל שטחי הבניה של התוספות המבוקשות בתכנית זו חושבו כשימושים עיקריים.

ד. 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.

- ה. החלוקה הפנימית של הדירות המוצעת בנספחים מס' 1-4 הינה מנחה בלבד ותיקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח ובלבד שימולאו התנאים הבאים:
- (1) לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין.
 - (2) תישמר חזית הבנין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ו. חללים במפלס קומת הקרקע 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.

ז. יותר שינוי בפיתוח שבסמוך ליציאות/כניסות למקלטים ובלבד שהנושא יתואם עם מפקדת הג"א.

ח. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- (1) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (2) מישקי בנית האבן בתוספות החדרים ו/או המרפסות 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 המעקה או הגדר.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

- (1) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח, ובדבר שמירה על תקינות המקלטים הקיימים.

- (2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ניקוז הקיימים מתחום תוספות הבניה המוצעות לתואים חילופיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז או תאי בקורת קבורים מתחת למיבנים.
- מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר להנחת דעת עיריית ירושלים שתבטיח כי הם ישקמו את שטחי הכבישים/המדרכות/המעברים הסמוכים לתוספות הבניה, ויפתחו 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 ובדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין, וכן בדבר העתקת קו מים קיים מתחום תוספת הבניה לתואי חליפי על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
- (5) תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם חברת הבזק על מנת שלא לפגוע בתשתיות קיימות בשטח.
- (6) היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחום ביצוע עבודות הבניה, במידה והדבר ידרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (7) תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת תכנית שינוע חומרים ומעבר כלים לשטח הבניה כך שלא ייוצר מפגע לשטח המיועד לשטח פתוח ציבורי. התכנית כאמור תאושר ע"י מח' גנות.
- (8) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

(9) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת הנדסית מוסמכת שהתוספות או העבודות אינן פוגעות ביציבות הבנין. לכל עמודה יצורף תכנון הקונסטרוקציה לתוספות הבניה לעמודה כולה, ע"י מגישי הבקשה להיתר הראשון כאמור ועל חשבונם.

ביצוע הקונסטרוקציה בקומה נשואת הבקשה להיתר יהא עפ"י תכנון הקונסטרוקציה כאמור.

(10) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה למיקום העמודים בשטח החניה המקורה. גובה ראש מינימלי לא יקטן מ- 2.20 מ'.

(11) תוספות הבניה לחזיתות החיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות. התוספות לחזיתות הפנימיות תעשנה בהינף אחד לפי עמודות.

(12) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסות כל העבירות הבנייה הקיימות.

10. מבנה גדרות להריסה:
המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה, בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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

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

13. קולטי שמש על הגג : א.
בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת 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 להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתיות : 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 ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד. כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
טל: 02-539277, ירושלים

מינהל קהילתי גילה
ע"מ ודי יפה
מס' עמורה 1
58-007

חתימת מגישי התוכנית
מינהל קהילתי גילה
רח' ורדינון 14 טל: 02-6768886
גילה, ירושלים

א. איזנברג דורין
E. AISENBERG DORIN
ARCHITECT - אדריכלות

חתימת המתכנן
אסטרליה איזנברג דורין
רשיון מס'
רח' הגפן 226/9 טל: 02-6765042
ירושלים

תאריך _____ / _____ / 98

קוד: אדריכל 85

משרד הנכסים ניהול ירושלים
5690
אישור הנכס מס'
הועדה המנהלית רחוב לוי טאטר את התכנית
בישיבה מס' 15199
סמנכ"ל הנכס