

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 5548

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2825

ושינוי 1/98 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/4

#### (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5548 שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2825 ושינוי מס' 1/98 לתכנית לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/4. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-8 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
  - (א) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 580, גוש י'-יא', דירות מס' מ-73 עד 88, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
  - (ב) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 580, גוש יב'1, דירות מס' מ-57 עד 72, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
  - (ג) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 580, גוש יב'2, דירות מס' מ-41 עד 56, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
  - (ד) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 580, גוש יג', דירות מס' מ-25 עד 40, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 4).
  - (ה) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 580, גוש יד', דירות מס' מ-17 עד 24, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 5).
  - (ו) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 580, גוש טו'-טז', דירות מס' מ-1 עד 16, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 6).

(ז) גליון אחד של חתכים עקרוניים בבנין מס' 580, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 7).

(ח) גליון אחד של חזיתות עקרוניות בבנין מס' 580, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 8).

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

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

4. שטח התכנית: כ-8,290 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גילה, רח' צביה ויצחק, גוש 28055, חלקה 3.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2, מאזור מגורים 3-4 קומות, ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות, לשם הרחבת הדירות הקיימות שבבנין מס' 580, ברח' צביה ויצחק, בהתאם לנספחי בינוי.

(ג) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור תוך הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-11,164.22 מ"ר, מתוכם 9,345.17 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ו) ביטול שטחים עם זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע.

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' 2825 וההוראות שבתכנית מס' 5548 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבנוי (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  
מינחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2825 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין מס' 580 שברח' צביה ויצחק, לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-8 בהתאמה.

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

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שחי בניה מירבניים (במ"ר)

סה"כ			חלקי שדות			שימושים עיקריים			גוש
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	קיים	
									ר' - יא'
388.90	55.45	333.45	288.70	55.45	233.25	100.20	-	100.20	שחיים מחזת למפלס ה-0.00
1,751.84	308.03	1,443.81	-	-	-	1,751.84	308.03	1,443.81	שחיים מעל למפלס ה-0.00
2,140.74	363.48	1,777.26	288.70	55.45	233.25	1,852.04	308.03	1,544.01	סה"כ
									יב' 1
361.73	232.74	128.99	361.73	232.74	128.99	-	-	-	שחיים מחזת למפלס ה-0.00
1,498.96	365.23	1,133.73	-	-	-	1,498.96	365.23	1,133.73	שחיים מעל למפלס ה-0.00
1,860.69	597.97	1,262.72	361.73	232.74	128.99	1,498.96	365.23	1,133.73	סה"כ
									יב' 2
361.73	232.74	128.99	361.73	232.74	128.99	-	-	-	שחיים מחזת למפלס ה-0.00
1,498.96	365.23	1,133.73	-	-	-	1,498.96	365.23	1,133.73	שחיים מעל למפלס ה-0.00
1,860.69	597.97	1,262.72	361.73	232.74	128.99	1,498.96	365.23	1,133.73	סה"כ

(ראה המשך בעמ' 5)

שטחי בניה מירבניים (במ"ר)									
גוש	שימושים עיקריים			חלקי שרות			סה"כ		
	קיים	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
יג'									
שטחים מזוהת למפלס ה-0.00	-	-	-	94.15	248.57	342.72	94.15	248.57	342.72
שטחים מעל למפלס ה-0.00	1,243.53	392.32	1,635.85	-	-	-	-	392.32	1,635.85
סה"כ	1,243.53	392.32	1,635.85	94.15	248.57	342.72	94.15	640.89	1,978.57
יד'									
שטחים מזוהת למפלס ה-0.00	-	-	-	-	135.00	135.00	-	135.00	135.00
שטחים מעל למפלס ה-0.00	595.08	215.52	810.60	-	-	-	-	215.52	810.60
סה"כ	595.08	215.52	810.60	-	135.00	135.00	-	350.52	945.60
טו' - טז'									
שטחים מזוהת למפלס ה-0.00	121.11	-	121.11	233.21	95.96	329.17	233.21	95.96	450.28
שטחים מעל למפלס ה-0.00	1,443.81	483.84	1,927.65	-	-	-	-	483.84	1,927.65
סה"כ	1,564.92	483.84	2,048.76	233.21	95.96	329.17	233.21	579.80	2,377.93

(ראה רמזך בעמ' 6)

שטחי בניה מירבניים (במ"ר)									
סה"כ			חלקי שדות			שימושים עיקריים			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	קיים	
									בנין 580
2,040.36	1,000.46	1,039.90	1,819.05	1,000.46	818.59	221.31	-	221.31	שטחים מזחית למפלס ה-0.00
9,123.86	2,130.17	6,993.69	-	-	-	9,123.86	2,130.17	6,993.69	שטחים מעל למפלס ה-0.00
11,164.22	3,130.63	8,033.59	1,819.05	1,000.46	818.59	9,345.17	2,130.17	7,215.00	סה"כ

הערה:

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.  
 \* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות  
 ובהיתרים) ותשנ"ב-1992.

\* פירוט לגבי חישוב שטחי הבניה לכל דירה - ראה נספחים מס' 1-6 בהתאמה.

(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, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) החלוקה הפנימית של הדירות המוצעת בנספחים מס' 1-8 הינה מנחה בלבד ותיקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח ובלבד שימולאו התנאים הבאים:

- (1) לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבנין.
- (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) לא יותר כל שינוי בפיתוח שבסמוך ליציאות/כניסות למקלטים. לא יותר כל שינוי במקלטים עצמם.

(ח) תותר תוספת מחסן לכל יחידת דיור כמפורט בנספחים מס' 2, 3, 4 ו-5, ומחסנים משותפים כמפורט בנספחים 1 ו-6, בהתאמה. מודגש כי לא תהיה גישה למחסנים מהדירות שמעליהם אלא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.

(ט) 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 זהה לסיתות המעקה או הגדר.

(י) תנאים למתן היתר בניה:

- (1) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח-מקלטים. לא תותר חסימת יציאות חירום בגין תוספות הבניה.
- (2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ניקוז הקיימים בתחום תוספות הבניה המוצעות, לתואים חלופיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.
- לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו 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 ובדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין.
- (5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.



(6) היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחום עבודות הבניה, במידה והדבר ידרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(7) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת הנדסית מוסמכת שהתוספות או העבודות אינן פוגעות ביציבות הבנין. כמו כן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון 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.

(8) תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

(9) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה.

(יא) תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, תיבננה לפי כניסות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל כניסה ולאחר התחייבות משפטית של מגישי הבקשה להיתר בניה המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום לביצוע בו-זמני של התוספות לכל כניסה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותם תוך תקופת זמן קצובה.

10. חניה פרטית:

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

11. אנטנות בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת סלויזיה ורדיו: בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי על הגג: שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים:

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

14. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם 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.

15. תשתית:

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 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 אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 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' יפו 234  
טל. 02-5392777, ירושלים

~~מינהל הגלתי גילה~~  
מס' 58-007-241-1

חתימת מגישי התכנית  
מינהלת גילה  
רח' ורדינון 14, טל. 02-6768886  
גילה, ירושלים 93744

*[Handwritten Signature]*  
דורית גורן  
אודיכלית

חתימת המתכנן  
דורית גורן, רשיון מס' 25192  
רח' אגריפס 8 (קומה ב'), טל. 02-6247347  
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

- תאריך: 26 בנובמבר 1997 - לדיון בועדה המקומית
- עדכון: 28 במאי 1998 - לדיון בועדה המחוזית
- עדכון: 28 בספטמבר 1998 - להפקדה
- עדכון: 29 באוגוסט 1999 - למתן תוקף

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5548  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 9199  
סמנכ"ל תכנון  
יחידת תכנון