

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מסי 5502

שינוי מסי 1/97 לתכנית מסי 1905

שינוי 2/97 לתכנית מסי 1987

ושינוי 2/97 לתכנית שיכון ציבורי מסי 5/28/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1

תכנית זו תיקרא, תכנית מסי 5502
שינוי מסי 1/97 לתכנית מסי 1905
ושינוי 2/97 לתכנית מסי 1987, ושינוי מסי 2/97
לתכנית שיכון ציבורי מסי 5/28/1. התכנית כוללת
הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

מסמכי התכנית:

2

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
5-1 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין הקיים בחלקה
17, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מסי 1).

ב גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין הקיים בחלקה
15, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מסי 2).

ג גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין הקיים בחלקה
10, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מסי 3).

ד גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין הקיים בחלקה
9 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מסי 4).

ה גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין הקיים בחלקה
14 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מסי 5).

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

3 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4 שטח התכנית:

כ- 8,622 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גילה, הבנינים ברח' הלוט 41, 42, 43 ברח' הקנה
בנין 44 וברח' אפרסמון בנין 46. גוש 28047. חלקות מסי 17, 15,
14, 10, 9, 8, 11, 12.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

א שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, לאזור מגורים מיוחד לשטח פתוח ציבורי ולמעבר ציבורי להולכי דגל.

ב שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.

ג קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות, לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנינים ברח' הלוט (בנינים 42, 41, 43), ברח' הקנה (בנין 44) וברח' אפרסמון (בנין 46) בהתאם לנספח בינוי.

ד קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.

ה הגדלת שטחי הבניה המאושרים בשטחים אלה תוך קביעתם:

ל- 1832.75	מ"ר	בשטח חלקה מסי 9
ל- 1734.50	מ"ר	בשטח חלקה מסי 10
ל- 4118.11	מ"ר	בשטח חלקה מסי 14
ל- 1749.41	מ"ר	בשטח חלקה מסי 15
ל- 1745.76	מ"ר	בשטח חלקה מסי 17

ו קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

ז קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

ח קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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 שבתכניות מסי 1905 ו- 1987 וההוראות שבתכנית מסי 5502 זו.

הוראות התכנית:

8

ההוראות 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, תלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים מיוחד:

9

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1905, 1987 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א תותרנה תוספות בניה בבניינים שברחי הלוט (בניינים 41, 42, 43), ברחי הקנה (בניין 44) וברחי אפרסמון (בניין 46) לשם הרחבת הדירות הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-5 בהתאמה.

ב קוי הבניין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג שטחי הבניה המירביים בכל אחת מהחלקות יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

חלקה מס' 9 גוש 28047 (בניין 44)

שטחים קיימים	מוצע	סה"כ	שטחי שירות במייר			שימושים עיקריים במייר		
			קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
91.04	--	91.04	91.04	--	91.04	--	--	שטחים מתחת למפלס 0.00
1741.71	533.33	1208.38	--	41.35	--	1700.36	491.98	שטחים מעל למפלס 0.00
1832.75	533.33	1299.42	132.39	41.35	91.04	1700.36	491.98	סה"כ

חלקה מס' 10 גוש 28017 בניין 43

שימושים עיקריים במייר			חלקי שירות במייר			ס ה"כ		
קיים	מוצע	ס ה"כ	קיים	מוצע	ס ה"כ	קיים	מוצע	ס ה"כ
--	--	--	91.04	--	91.04	91.04	--	91.04
שטחים מתחת למפלס 0.00								
1181.92	417.30	1599.22	--	44.24	44.24	1643.46	461.54	1181.92
שטחים מעל למפלס 0.00								
1181.92	417.30	1599.22	91.04	44.24	135.28	1734.50	461.54	1272.96
ס ה"כ חלקה מס' 15 בניין 42								

שימושים עיקריים במייר			חלקי שירות במייר			ס ה"כ		
קיים	מוצע	ס ה"כ	קיים	מוצע	ס ה"כ	קיים	מוצע	ס ה"כ
--	--	--	91.04	--	91.04	91.04	--	91.04
שטחים מתחת למפלס 0.00								
1208.38	422.36	1630.74	--	27.66	27.66	1658.37	449.99	1208.38
שטחים מעל למפלס 0.00								
1208.38	422.36	1630.74	91.04	27.66	118.70	1749.41	499.99	1299.42
ס ה"כ חלקה מס' 17 גוש 28047 בניין 41								

שימושים עיקריים במייר			חלקי שירות במייר			ס ה"כ		
קיים	מוצע	ס ה"כ	קיים	מוצע	ס ה"כ	קיים	מוצע	ס ה"כ
--	--	--	91.04	--	91.04	91.04	--	91.04
שטחים מתחת למפלס 0.00								
1181.92	428.56	1610.48	--	44.20	44.24	1654.72	472.80	1181.92
שטחים מעל למפלס 0.00								
1181.92	428.56	1610.48	91.04	44.20	135.28	1745.76	472.80	1272.96
ס ה"כ								

חלקה מסי 14 בניין 46

שימושים עיקריים במייד		חלקי שירות במייד		ה"ס		כ"מ		שטחים	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3075.39	830.32	3905.7	213.00	4118.71	830.32	3288.30	213.00	4118.71	830.32

הערות לטבלאות:
* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התשנ"ב) 1992.

* מודגש בזאת כי כל שטחי הבנייה של התוספות המבוקשות בתכנית זו הושבו כשימושים עיקריים.

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

ה החלוקה הפנימית של הדירות המוצעת בנוספים מסי 5-1 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 הבניין 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 הגי"א.

ח הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- 1) הבניה תהא באבן טבעית מדובעת ומסותמת מאותו סוג, גזון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- 2) מישקי בניית האבן בתוספות החדרים ו/או המרפסות יותאמו למישקים בבנין הקיים, תוך עיבוד מקצועי של התפר.
- 3) העיצוב בחזיתות החדשות של הבניין יכלול מרכיבים אדרכליים הזהים לאלה שבבנין שכבנין 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.

ט תנאים למתן היתר בניה:

- 1) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הגייא בדבר פתרון המיגון בשטח, ובדבר שמירה על תקינות המלקטים הקיימים.
- 2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחי הביוב בדבר העתקת קוי ביוב/ניקוז הקיימים בתחום תוספות הבניה המוצעות לתואים חלופיים, עיי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחי הביוב. לא תותר השארת קוי ביוב/ניקוז או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים.
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, במידה שיפגעו בעת 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 מחי המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית ובדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין, וכן בדבר העתקת קו מים מתחום תוספת הבניה לתואי חליפי על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
- 5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הבזק.
- 6) היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות החשמל הנמצאות בתחום ביצוע עבודות הבניה, במידה והדבר ידרש, עיי 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 מחי הגננות.

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 עבודה יצורף תכנון הקונסטרוקציה לתוספות הבניה לעמודה כולה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון כאמור ועל חשבונם. מגישי הבקשה להיתר הראשון כאמור ועל חשבונם. ביצוע הקונסטרוקציה בקומה נשואת הבקשה להיתר יהא עפ"י תכנון הקונסטרוקציה כאמור.

י. תותר בנית תוספות הבניה בשלבים ובלבד ששלבים אלה יהיו כמפורט להלן:

1) תוספות הבניה המוצעות תהיינה בהינף אחד לכל חזית ובניפרד לכל בניין.

10 שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וע"פ הוראות תכנית. 1987.

11 מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

12 גדרות להריסה:

הגדרות המסומנות בתשריט בצבע צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13 עץ לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תיאום עם מחי הגננות ולאחר תשלום אגרה כנדרש.

14 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.

15 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

- 16 קולטי שמש על הגג:

א בגרות שטוחים תותר הצבת קולטים לזודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 17 תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך במודר שנאים בשטח התכנית.
- 18 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.
- 19 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 מרכזית 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 מגישי התכנית 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 קרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34
טל 02-539277, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:
מינהל קהילתי גילה
רח' ורדינון 14
טל 02-6768886
גילה ירושלים 93744

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

תאריך: _____

מאושר.