

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6194

שינוי 2/98 - לתכנית מס' 1905 שינוי 2/98 לתרש"צ מס' 5/28/2

ושינוי 3/98 לתכנית מס' 2073
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6194 שינוי 2/98 - לתכנית מס' 1905 שינוי 2/98 לתרש"צ מס' 5/28/2 ושינוי 3/98 לתכנית מס' 2073.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:1
(להלן: התשריט).

גליון אחד של תכנית בינוי לקומת מרתף ולקומת קרקע, הערוך בקני"מ 200:1.
(להלן: נספח מס' 1).

גליון אחד של תכנית בינוי לקומה א' ולקומה ב', הערוך בקני"מ 200:1.
(להלן: נספח מס' 2).

גליון אחד של תכנית בינוי לקומה ג' וד' ולקומת גג, הערוך בקני"מ 200:1.
(להלן: נספח מס' 3).

גליון אחד של חזיתות, חתכים ופרטי תכניות הערוך בקני"מ 100:1.
(להלן: נספח מס' 4).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 13919 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גילה, רחוב יהלום וגפן בנינים מס' 222, 231-224, גוש 28050 חלקות 12, 18, 17, 16: חלק מחלקה 14.

שטח בין קואורדינטות אורך 168/350 ל- 168/200
לבין קואורדינטות רוחב 126/300 ל- 126/125

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 בחזיתות הבניינים מס' 222, 231-224, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לניספחי הבינוי.
- ג. קביעת בנוי לתוספת קומות חלקיות בבניינים כאמור לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהן, בהתאם לניספחי הבינוי.
- ד. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטח בניה מירבי לבניין מס' 222 וקביעתו ל 993.26 מ"ר לבניין מס' 224 ל 3140.89 מ"ר, לבניין מס' 225 ל 1933.84 מ"ר לבניין מס' 226 ל 1984.87 מ"ר, לבניין מס' 227 ל 1012.79 מ"ר לבניין מס' 228 ל 2165.75 מ"ר, לבניין מס' 229 ל 1993.42 מ"ר לבניין מס' 230 ל 992.64 מ"ר, לבניין מס' 231 ל 1006.08 מ"ר.
- ו. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל קומת מרתף.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

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 מס' 1905 ו- 2073 וההוראות שבתכנית מס' 6194 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות מגבילות 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 בתכניות מס' 2073 ו-1905 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה של מרפסות וחדרים בבניינים מס' 222, 231-224 בקומת קרקע, קומת א', קומה ב' וקומה ג' לשם הרחבת יחידות הקיימות בקומות אלה בהתאם לנספחים מס' 1-4 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת קומה עליונה חלקית בבניינים מס' 222, 231-224 לשם הרחבת יחידות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספחים 3-4 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים הם כמפורט בטבלאות שלהלן:

בניין 222

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
797.26	42.56		42.56	754.70	229.99	524.71	מעל מפלס 0.00
196.00	60.37	---	60.37	135.63	12.96	122.67	מתחת למפלס 0.00
993.26	102.93	-----	102.93	890.33	242.95	647.38	סה"כ

224 בניין

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
2101.37	109.44	-----	109.44	1991.93	634.54	1357.39	מעל מפלס 0.00
1039.52	381.80	148.00	233.80	657.72	109.26	548.46	מתחת למפלס 0.00
3140.89	491.24	148.00	343.24	2649.65	743.80	1905.85	סה"כ

225 בניין

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
1676.83	98.40	-----	98.40	1578.43	432.55	1145.88	מעל מפלס 0.00
257.01	122.13	-----	122.13	134.88	12.96	121.92	מתחת למפלס 0.00
1933.84	220.53	-----	220.53	1713.31	445.51	1267.8	סה"כ

226 בניין

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
1877.07	132.39	-----	132.39	1744.68	501.28	1243.40	מעל מפלס 0.00
107.80	107.80	-----	107.80	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
1984.87	240.19	-----	240.19	1744.68	501.28	1243.4	סה"כ

בניין 227

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
940.55	68.10	-----	68.10	872.45	245.10	627.35	מעל מפלס 0.00
72.20	72.20	-----	72.20	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
1012.75	140.30	-----	140.30	872.45	245.10	627.35	סה"כ

בניין 228

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
1892.18	132.38	-----	132.38	1759.80	516.40	1243.40	מעל מפלס 0.00
273.57	273.57	147.07	126.50	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
2165.75	405.95	147.07	258.88	1759.80	516.40	1243.40	סה"כ

בניין 229

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
1885.62	136.19	-----	136.19	1749.43	494.73	1254.70	מעל מפלס 0.00
107.80	107.80	-----	107.80	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
1993.42	243.99	-----	243.99	1749.43	494.73	1254.70	סה"כ

בניין 230

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
938.74	68.10	-----	68.10	870.64	243.29	627.35	מעל מפלס 0.00
53.90	53.90	-----	53.90	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
992.64	122.00	-----	122.00	870.64	243.29	627.35	סה"כ

בניין 231

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
933.48	64.29	-----	64.29	869.19	248.61	620.58	מעל מפלס 0.00
72.60	72.60	-----	72.60	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
1006.08	136.89	-----	136.89	869.19	248.61	620.58	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הביניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות (בהיתרים) התשנ"ב 1999).

ד. מסי קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספחי הבינוי.

1. מס' יח"ד בבניין 222 - 9 יח"ד, בבניין 224 - 21
 מס' יח"ד בבניין 225 - 18 יח"ד, בבניין 226 - 18 יח"ד בבניין 227 - 9
 מס' יח"ד בבניין 228 - 18 יח"ד, בבניין 229 - 18 יח"ד בבניין 230 - 9
 מס' יח"ד בבניין 231 - 9

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספחי הבינוי.

ח. שלבי הביצוע יהיו באופן הבא:

הבניה לאורך חזית רח' האחלמה תהיה בהינף אחד, הבניה על הגגות תעשה לפי כניסות בהינף אחד כל יתר התוספות יבנו לפי עמודות בהינף אחד.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר תאום הבינוי באזור החניה באופן שבאזורי חניה גובה, תוספות הבניה המוצעות של המרפסות לא יקטן מ- 2.20 מ' (גובה ראש).
 2. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן, על ידם ועל חשבונם:

- במהלך הבניה אין לחסום את המעברים להולכי רגל, בסיום הבניה ישוקמו המעברים וירוצפו קטעים במידה שיפגעו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - החזרת הגינן בכל המתחם המבונה למצבו טרם תחילת הבניה.
 - התקנת מסעדי יד בכל גרמי המדרגות במעברים הציבוריים העולים על 3 מדרגות.
3. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תוספות הבניה בבניינים.

10. שטח למתקן הנדסי:

השטח הצבוע בצבע סגול ותחום בסגול כהה הוא שטח למתקן הנדסי המיועד למבנה חשמל.

11. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע כהה הוא מעבר ציבורי להולכי רגל ויותר בו מעבר חופשי להולכי רגל.

12. חניה פרטית

א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
 ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

13. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעה מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. 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 החוק.

17. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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.

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

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של יועץ 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

חתימת מגישי התכנית
מינהל קהילתי גילה
רח' ורדיגון 14, טל' 02-6768886
גילה, ירושלים 93744

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

תאריך: _____

אדריכל 68כר

מינהל קהילתי גילה
ע"ש עדי יפה
רח' ורדיגון 14, ירושלים
מס' ח"י 32777

א. איזנברג דורין
E. AISENBERG DORIN
אדריכלית - ARCHITECT

משרד הפנים מתוז' ירושלים
אישור תכנית מס' 6194
הועדה המחוזית התליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9105 ביום 24.2.00
סמנכ"ל ת.מ.מ.ן
סג"ר הועדה