

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מסומי ירושלים

תוכנית מס' 6324

שינוי 98 / לתוכנית מס' 4470 ולתשרי"צ 5/28/1

(שינוי תוכנית מתאר מסומית)

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 6324
שינוי 98 / לתוכנית מס' 4470 ולתשרי"צ 5/28/1
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת
(להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בסנד
(להלן: הוראות התוכנית).

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

גיליון אחד של תוכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200
(להלן: נספח מס' 1).

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

3. גבולות התוכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית

כ - 3603 מ"ר.

5. מקום התוכנית

ירושלים, שכונת גילה, רח' שבטאי הנגבי מס' 67

גוש: 28048

חלקה: 56

שטח בין קואורדינטות אורך 127,300 ל - 127,250
לבין קואורדינטות רוחב 168,875 ל - 168,750

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים כללי.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים 280/550
ולתוספת קומה עליונה במפלסים 805/970
לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין בהתאם לנספחי הבינוי.

ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבנייה בשטח החלקה וקביעתם ל - 3.603 מ"ר.

ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ - 5 קומות ל - 6 קומות עפ"י נספח הבינוי.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים,
(להלן : תכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאשרו מזמן לזמן וכן חלות
ההוראות שבתכנית מס' 4470 ולת"ר ש"צ 5/28/1 וההוראות שבתכנית מס' 6324
ז.

8. הוראות התכנית

הוראותיה 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 כללי

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים כללי וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתוכנית 4470 לגבי אזור מגורים כללי ובתשריט 5/28/1 לגבי אזור מגורים 3-4 קומות למעט החוראות העומדות בסתירה לחוראות המפורטות להלן:

א. תותרה תוספת בנייה במפלסים 805/970 לשם הרחבת יחיד קיימות באותם מפלסים בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת קומה עליונה במפלסים 280/550 לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ג. שטחי הבנייה המירביים הם 3603 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			מפלס	
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
1221	234	---	234	987	---	987	2.80	במפלס 0.00 ומעליו
876	---	---	---	876	310	566	420/550	
802	---	---	---	802	---	802	700/805	
704	---	---	---	704	303	401	805/970	
3603	234	---	234	3369	613	2756	סה"כ	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לנקודות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' קומות מירבי לבניין היא 5.5 קומות.

ה. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ו. מס' יחיד בבניין יהא 46 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למונח היתר בנייה בשטח.

ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סידות וכיחוט אבן הבניין הקיים. חפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לנוספת הקומה יעניקו מגופי הבקשה להיתר לנוספת הקומה על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.

ט. הבנייה תבוצע בהיקף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

10. זכות מעבר לחולכי רגל

השטח המסומן בתפריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר חופשי לחולכי רגל ללא הגבלה.

11. תניה פרטית

הוועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

12. אנטנות סלנוויזיה ורדיו

בבניין תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

13. 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.

14. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת תווית דעת מתבררת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבתה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבתה בהתאם להוראות החוק.

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

16. תשתית

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו-כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בקו על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להחזרת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

חתימת מגישי התוכנית

חתימת בעלי קרקע

מינהל הקהילה גילה ע"ש עדי יפה
רח' ורדינון 14, ירושלים 93744
טל': 02-6768886

מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

חתימת המתכנן
אורן ויונטל ת"ז
מס' רישוי 28714
24.08.98

ויזנטל אורן ויונטל
מס' רישוי 28714
27-6 99

אורן ויונטל ת"ז 11585254
עלמון (ענתות) ד"ר מזרח בנימין 90620
טל': 02-5860585

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6224
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 20/00
7-5-00

תאריך:

סמנכ"ל תכנון
אלה העדה