

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5584

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2825
ושינוי 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/4

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5584 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2825 ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/28/4. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-3 גליונות שת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 552, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 553, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) גליון אחד של תכנית בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 554, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-6,210 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גילה, רח' צביה ויצחק, גוש 28054, חלקות 8 ו-25; גוש 28055, חלקה 4. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות, לשם הרחבת הדירות שבבנינים ברח' צביה ויצחק (בנינים 552, 553, 554), בהתאם לנספחי בינוי.

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

(ד) הגדלת שטחי הבניה המאושרים בשטחים אלה תוך קביעתם ל-3,901.27 מ"ר בשטח חלקה 25, גוש 28054 ל-4,050.19 " בשטח חלקה 8, גוש 28054 ל-5,837.91 " בשטח חלקה 4, גוש 28055

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

(ו) ביטול השטחים עם זיקת הנאה לציבור.

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' 5584 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 מיוחד: 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 בבנינים שברח' צביה ויצחק (בנינים 552, 553 ו-554), לשם הרחבת הדירות הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3 בהתאמה.

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

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

בנין 552

גוש 28054, חלקה מס' 25									שטחי בניה מירביים (במ"ר)		
	שימושים עיקריים			חלקי שרות			סה"כ				
	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ		
שטחים מחדת למפלס ה-0.00	-	-	-	790.40	535.00	255.40	790.40	535.00	255.40		
שטחים מעל למפלס ה-0.00	2,500.60	610.27	3,110.87	-	-	-	-	-	-		
סה"כ	2,500.60	610.27	3,110.87	790.40	535.00	255.40	3,901.27	1,145.27	2,756.00		

בנין 553

גוש 28054, חלקה מס' 8									שטחי בניה מירביים (במ"ר)		
	שימושים עיקריים			חלקי שרות			סה"כ				
	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ		
שטחים מחדת למפלס ה-0.00	-	-	-	397.32	283.70	113.62	397.32	283.70	113.62		
שטחים מעל למפלס ה-0.00	2,552.28	675.07	3,227.35	425.52	283.70	141.82	3,652.87	958.77	2,694.10		
סה"כ	2,552.28	675.07	3,227.35	822.84	567.40	255.44	4,050.19	1,242.47	2,807.72		

שטחי בניה מירביים (במ"ד)									גוש 28055, חלקה מס' 4	
סה"כ			חלקי שדות			שימושים עיקריים				
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר		
397.33	283.70	113.63	397.33	283.70	113.63	-	-	-	שטחים מיועד למפלס ה-0.00	
5,440.58	1,359.01	4,081.57	823.84	488.67	335.17	4,616.74	870.34	3,746.40	שטחים מעל למפלס ה-0.00	
5,837.91	1,642.71	4,195.20	1,221.17	772.37	448.80	4,616.74	870.34	3,746.40	סה"כ	

הערה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבוחום מעטפת הבנינים.

* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(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' 1-3 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 מחסנים תת-קרקעיים כמפורט בנספח מס' 1-3 בהתאמה. מודגש כי לא תהא 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.
 - (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.

- (3) תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת כתב התחייבות ממגישי הבקשה להיתר לפיו הם מתחייבים לשקם את שטחי הכבישים/המדרכות/המעברים 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 ביצוע 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 אינם פוגעים ביציבות הבנין.
- (8) תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת כל המבנים הלא חוקיים.
- (9) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- (יא) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד.
- היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה.

10. חזית מסחרית: החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה הוראות תכנית המתאר והוראות תכנית מס' 2825 לגבי חזית מסחרית.
11. שטח שהתכנית השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על אינה חלה עליו: גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו.
12. 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.
13. אנטנות בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת טלויזיה ורדיו: בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. 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.
15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. אין צורך בחדר שנאים בשטח התכנית.
16. 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.
17. 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 216
טל. 02-5318870, ירושלים

מינהל גילה
מס' עמ"ה 1 - 58-067

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

דוריתה גורן
אדריכלית

חתימת המתכנן
דוריתה גורן, רשיון מס' 25192
טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5884
הועדה המחוזית החליטה לנשור את התכנית
ביום 18/11/99
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 5 בפברואר 1997 - לדיון בוועדה המקומית
עדכון: 27 בנובמבר 1997 - לדיון בוועדה המחוזית
עדכון: 8 ביולי 1998 - להפקדה.
עדכון: 17 ביוני 1999 - למתן תוקף.