

מרחב תכנון מקומי - ירושלים
תכנית מס' 4470 שינוי 1/92 לתכנית מס' 5/28/1
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. תכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4470 שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 5/28/1 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של מפת מפתח הערוך בק.מ. 1:1250.
(להלן: תשריט מס' 1), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: תשריט מס' 2) ו-6 גליונות של נספחי בינוי וחתכים הערוכים בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט מס' 1 הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 61542 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גילה, מיתחם בין הרחובות שבתאי הנגבי מס' 60, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73 ואריה בן-אליעזר מס' 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 21 - 1 ו-757-750. גוש 28048 חלקות III, 21 - 1 ו-757-750. שטח בין קואורדינטות אורך 168500-169100 ובין קואורדינטות רוחב 127000-127400, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט מס' 1 בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. קביעת מתכונת הוראות והגבולות בניה להרחבות דיור, במתחם רחוב שבתאי הנגבי ואריה בן-אליעזר בשכונת גילה.
 - ב. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בבניינים ובחזיתות, שבהם מותרת תוספת בניה.
 - ג. הגדלת שטחי הבניה ע"פ שפוסי דירות שונים בהתאם לנספח הבינוי.
7. כפיפות לתכנית:
 - א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן.
 - ב. מודגש בזאת כי בנושא תוספות בניה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 4470 זו ובגין כל היתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתוכניות המאושרות קודם להפקדתה של תכנית מס' 4470 זו.

8. הקלה:

כל הוראות תכנית מס' 4470 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת למשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמוד ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט בגליונות נספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא בתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. תוספת בניה

א. לא תותר הגדלת מספר יחידות הקיימות בבנין.

ב. בניית התוספות כמפורט להלן מוגבלת לחזיתות הבנינים המסומנות בנספח מס' 1 בקו אדום לתוספות ו/או הרחבת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת.

ג. תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגליונות מס' 1-6 ובנספח הבינוי - נספח מס' 1.

החלוקה הפנימית של תוספות החדרים שעפ"י נספח הבינוי - נספח מס' 1. אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים, בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבנין, שעפ"י נספח הבינוי - נספח מס' 1.

עיצוב החזיתות והפתחים של תוספות הבניה כפופים להוראות סעיפים מס' 12 ו-13 להלן.

ד. מתחת לדירות בקומת הקרקע המסומנות בתשריט מס' 2 בקוים

אדומים שתי וערב, תותר חפירה ו/או שימוש בחללים קיימים לשם הרחבתן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וזאת בתנאי שהתוספת לא תחרוג מגבולות הדירה הקיימת שמעליה. סך הכל שטח הבניה המירבי לא יעלה על 40 מ"ר לכל דירה לפי החלוקה הבאה: שטח הבניה המירבי למגורים לא יעלה על 20 מ"ר והיתרה תשמש כמחסן.

תוספות אלו יתבצעו בשטחים הפנוים בלבד, ולא תותר פגיעה בשטחים בנויים קיימים, המשמשים את ציבור הדיירים, כדוגמת מקלטים, חדרי הסקה, חדרי כביסה וכו' המצויים מתחת לדירות הנ"ל. (הכל ע"פ נספח הבינוי - נספח מס' 1)

ה. הקמת מרפסות זיזיות אסורה.

ו. הצבת קולטים ודודי שמש על גג תוספות בניה אסורה.

11. הוראת כלליות לגבי פרטי בנין:

- א. בניית תוספות בניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סידות, מידות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ב. אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית בבנין, ויצויינו בהיתר הבניה.
- ג. משקי בניית האבן בתוספות הבניה ו/או במרפסות יותאמו למישקים בבנין הקיים, תוך עיבוד מקצועי של התפר.
- ד. עצוב החזיתות החדשות יכלול מרכבים אדריכליים הזהים לאלה שבבנין הקיים (מימדי הפתחים, עבוד מסביב לפתחים, מסגרות, נגרות, תריסים, ממסתורים וכדומה).
- ה. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות התוספות ובגדרות תהיה אבן טיבעית עובי 8 ס"מ לפחות, ובסיתות הזהה לסיתות המעקה, או הגדר, או לפי הקיים בבנין.

12. תנאים להתרת בניה:

א. דרישות להגשת בקשה להיתר בניה (בנוסף לדרישות הקבועות בתקנות התכנון והבניה):

1. בקשה להיתר בניה תוגש, על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת של המגרש, הערוכה ע"י מודד מוסמך בקנ"מ 1:250.
2. בדירות מטיפוס E, F, F1, F2 שבמפלס 0.00 ובדירות מטיפוס G, H, H2 שבמפלס +2.80 (פרט לדירות שבבנין 60), כאשר התוספות מחייבות יציקת גג חדש, תוגש בקשה אחת וינתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף (ראה גליון 6, חזית א ו-ב).
3. מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר, שאין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאיוורור, תאורה ואיכות חיים.
4. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שיפורים בחלקים המשותפים בבנין, לפי שקול דעת מהנדס העיר.

13. 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 אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו 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 ובמסוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי זכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו המים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ניתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4920

הועדה המוועדה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.4.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחייבת

עיריית ירושלים

15. הינזם:

עמותת מינהלת גילה
מינהל שכו צועתה וועדה
רח' הענת 37, גילה
טל. 763731

16. המתכונן:

מרץ 1993.

תאריך: