

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4150 הרחבות דיור בשכונת גילה וסיווגה הוא שינוי תכנית מתאר מקומית. כמו כן מהווה התכנית שינוי לכל התכניות המאושרות בתחומה לעת הפקדתה של תכנית זו. (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: תשריט) ו-12 גיליונות של נספח בינוי, הערוכים בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 62.894 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גילה, גוש 28046 חלקות 52, 37-14, 6-8 גוש 28047 חלקות 63-56, 53, 49, 46-35, 23-33, 18, 20 וחלק מחלקה 34.
שטח בין קואורדינטות אורך 168700-169300, ובין קואורדינטות רוחב 126600-126900. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. קביעת מתכונת הוראות והגבולות בניה להרחבות דיור, בשכונת גילה.
ב. קביעת הוראות בניי ותנאים למתן היתר בניה בבניינים ובחזיתות. שבהם מותרת תוספת בניה.
ג. הגדלת שטחי הבניה ושינויים בקוי בנין כמשתמע מהתכנית.

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' 4150 זו ובגין כל יתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות קודם להפקדה של תכנית מס' 4150 זו.

8. הערה:

כל הוראות תכנית מס' 4150 ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

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

10. תוספות בניה:
- א. לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין.
 - ב. בנית התוספות כמפורט להלן מוגבלת לחזיתות הבניינים המסומנות בתשריט בקו אדום לתוספת חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות.
 - ג. תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגליונות מס' 1-12 שבנספח בנוי מס' 1. החלוקה הפנימית של תוספת החדרים שעפ"י נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבנין שעפ"י נספח הבינוי.
 - עיצוב החזיתות והפתחים של תוספות הבניה כפופים להוראות סעיפים מס' 11 ו-12 להלן.
 - ד. תוספת הבניה לבניינים מס' 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, תהיה בהתאם לגליון מס' 3. בחירה באלטרנטיבה מותנה בהסכמתם של כל דיירי הבנין מגיש הבקשה להתיר הבניה.
 - ה. חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים. הועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחטן/ים או כחלק מתוספת/ות בניה לדירה/ות שמעל לחכל, בכפוף לאמור בסעיף 10 (ב) לעיל.
 - ו. הקמת מפרסות זיזיות אסורה.
 - ז. הצבת קולטים ודודי שמש על גג תוספות הבניה אסורה.

11. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גוון, סיתות 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. עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו שבבנין הקיים (מימדי הפתחים, עבוד מסביב לפתחים, מסגרות/נגרות, תריסים, מסתורים וכדו').
- ה. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות התוספות ובגדרות תהיה אבן טיבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות הזזה לסיתות המעקה או הגדר.

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 על-ידי מודד מוסמך.
2. בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי. בניה ואכסונומטריה של הבנין במצבו הסופי.
3. הגשת היתר הבניה ראשון בכל אחד מהבנינים מס' 28, 26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6 דיירי הבנין על האלטרנטיבה המוסכמת. (ראה סעיף 10 ד' לעיל).

ב. תנאים למתן היתר בניה:

1. מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאיוורור, תאורה ואיכות חיים.
2. היתר בניה ינתן לעמודה שלימה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 12 (א) 2 לעיל.
3. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות משפטית, המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמנית של בנית העמודה כולה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
4. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית, הנמצאות בתחומי המגרש, במידה והדבר ידרש, עבור בנית תוספות הבניה, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. 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 שנה בשל אותן 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 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 (ולהלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך חתומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי זכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי 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 מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבויות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

עיריית ירושלים

15. היוזם:

עמותת מינהלת גיל'ח
עמותה מס' 580106862
רח' חגגות-7, גיל'ח
טל 762731

מנהל-שכונתי גילה

16. המתכנן:

אוגוסט 1992.

תאריך:

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

אישור תכנית מס. 4150

הועדה הנחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.7.92, לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה הנחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית מס' 4150

החליטה בשיבתה מיום 29.7.92
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל
למתן תוקף לפי התנאים הכלולים בדו"ח

יושב ראש
מהנדס העיר

Handwritten signature and date 29.7.92