

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית 5575 מס' 1/97

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי לתכנית מס' 2952 א'

ושינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית 5575 מס' 1/97 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 2952 א' התכנית כולל הוראות של תכנית המפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

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

גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. ניספח מס' 1 הוא בגדר ניספח מחייב לנושאים הבאים בלבד - קונטור הבניינים, גובה הבניינים, מספר הקומות, שטחי הבנייה ושימושים.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 15 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גילה.
השטח הידוע כחלקות "צולאייב"
צפונית לכביש 60

שטח בין קואורדינטות אורך 168,810 ל - 168,500
לבין קואורדינטות רוחב 126,275 ל - 126,090

מגרשים מספר 111 א' 101 וחלק מ - 109 על פי תכנית 2952 א'.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

1. א) שינוי יעוד משטח פתוח פרטי לאזור מגורים מיוחד, לדרך, לדרך משולבת ולשטח פתוח ציבורי.

ב) שינוי יעוד משטח לעיצוב נופי לשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים מיוחד, לדרך ולדרך משולבת.

ג) שינוי יעוד מישוב עירוני לאזור מגורים מיוחד, לדרך משולבת ולשטח פתוח ציבורי.

2. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים למגורים ולתחנות שנאים עפ"י נספח 1.
3. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות גובה הבנייה, מספר קומות, קווי בנין ושטחי בניה מדביים.
4. קביעת בינוי עבור הקמת 120 יח"ד חדשות.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתחום התכנית.
7. התווית דרכים חדשות לרבות דרך משולבת.
8. איחוד וחלוקה מחדש.

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' 2959 א' וההוראות שבתכנית מס' 5575 ז'.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם

מצוינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש שתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלוח ההוראות המגבילות יותר,
אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסידוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלוח על
שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. במגרש מס' 3,6,5,11 תותר הקמת בנייני מגורים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקרי
הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית וקו נקודתיים בטוש
אדום לגבי בניה תת קרקעית.

ב. שטחי בניה:

שטחי הבנייה המרביים הם 27,845.8 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' יח"ד	סה"כ	מתחת לקרקע שרות	מעל לקרקע		
			שרות	ניקרי	
40		חניה - 11092	717.4	3025.6	מגרש 3
43		מחסנים - 2514	745	3984	מגרש 5
12		מבואות ודרי מדרגות - 687.8	260.82	1851.78	מגרש 6
25		מעברים ציבוריים - 185	613	2168.44	מגרש 11
120 יח"ד	27,845.8	14,478.8	2337	11,030	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין
ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)
התשנ"ב, 1992.

- ג. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- תותר סטייה של +1.00 מטר לעת מתן היתרי בנייה בשטח.
- ד. מספר יח"ד המרבי לא יעלה על 120 יח"ד.
- ה. מספר הקומות המרבי יהיה 8 קומות מעל לקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע בהתאם
לנספח הבינוי.
- ו. בתחום מגרשים מספר 3.5.6.11 יוקם חניון תת קרקעי עבור בנייני המגורים ותבוצע
חנייה עילית לשימוש הציבור על הפי המפורט בנספח מספר 1.
- ז. השימושים המותרים בתחום התכנית הם למגורים בלבד.
- ח. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתרי בנייה ובלבד
שלא תהיה חריגה במספר הקומות, גובה הבנייה, שטחי הבנייה קווי הבניין והשימושים.
כל האלמנטים המפורטים לעיל הם פרטים מחייבים בנספח הבינוי ולא תותר כל חריגה
מהם.

10. שטח פתוח ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
- א. תותר בניית חדר שנאים עפ"י זרישת חברת החשמל. השנאי ימוקם במרחק מינימאלי של 5 מטר מאזור המגורים.
 - ב. תותר הקמת חניות תת-קרקעיות מותרת לפני הקרקע.
 - ג. לא תותר בנייה עילית בשטחים אלה למעט לצורך פיתוח השטח.
 - ד. פיתוח ואחזקת השטחים תהייה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - ה. תוקם חברת אחזקה שתהיה אחראית לתחזוקה של השטחים הפתוחים בגבולות התכנית. תנאי לטופס 4 יהיה הגשת התחייבות בנושא האחזקה בשטח התכנית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.
 - ו. תאום עם חברת בזק קודם ביצוע עבודות חפירה או בנייה בתחום התכנית.
 - ז. ראה סעיף 23 לעיל.

11. שטח פתוח פרטי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותרת בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:
- א. תותר הקמת חניות תת קרקעיות מותרת לפני הקרקע.
 - ב. לא תותר בנייה עילית בשטחים אלה למעט לצורך פיתוח השטח.
 - ג. פיתוח ואחזקת השטחים תהייה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - ד. תאום עם חברת בזק קודם ביצוע עבודות חפירה או בנייה בתחום התכנית.
 - ה. ראה סעיף 23 לעיל.

12. שטח לטיצוב נופי ו / או דרך:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק וחול לסידוגין הם שטחים לטיצוב נופי ו/או דרך. על שטח זה ימשיכו לחול הוראות תכנית 2592 א'.

13. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

- השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור.

14. עצים להעתקה:

- העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור הם עצים להעתקה.

15. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.
- ב. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. תקן חנייה:

החנייה בתחום התכנית תהא בהתאם לתקן החנייה הקבועה לעת הוצאת היתר בנייה.

- א. ראה סעיף 23 לעיל.
ב. כל חנייה כפולה תוצמד לדירה אחת.

16. דרכים:

תנוי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים אדומים שתי וערב הם דרכים משולבות חדשות.
ד. תותר הקמת שנאי בתאום במגרש מס' 1 באישור מחלקת הדרכים והסדרי תנועה.
ה. ראה סעיף 23 לעיל.

17. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

18. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבנייה ועל השבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבנייה ועל השבונם.

19. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. שבשלב הרישום יוצאו חלקי החלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

20. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
ראה סעיף 10 א'.

21. 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 להוראות החוק.

22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, 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.
יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו-כן אחראים 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 וכי"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/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.

23. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

- (1) הבנייה תהיה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.
- (2) סיתות האבן טובזה, תלטיש, חמי או מטבה - לא תותר כל בניה נסורה חלקה (ללא סיתות)
- (3) אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.
- (4) במידה ויבנו גדרות בשטח התכנית יבנו מאבן טובזה ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל, ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה, חמי או תלטיש).
- (5) כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

- (6). גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
- (7). לעת מתן היתר תותר סגירת מרפסות אחידה בתיאום עם מהנדס העיר.
- (8). יותר שילוב חומרים נוספים בחזית הבניין בתאום מהנדס העיר.
- (9). כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

24. תנאים למתן בניה:

- א. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא מיגון ומדחבים מזגנים.
- ב. תיאום עם אגף התברואה בנושא, סוג, גודל ומיקום כלי האצירה.
- ג. תיאום עם חברת השמל בנושא חדר השנאים. לא יינתן היתר בניה קודם קבלת אישור מחברת השמל לחדרי השנאים.
- ד. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ה. תיאום עם מחלקת המים בעיריית ירושלים בדבר מערכת האינסטלציה והמים שבתחום התכנית וחיבורה למערכת המים העירונית הקיימת. התכנון המפורט יאושר ע"י מחלקת המים כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית.
- ו. תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר:
 - תנאי למתן היתרי בנייה היא הגשת תכנון מפורט של פיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים הפרטים הפתוחים והשטחים לעיצוב נופי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
 - ביצעו בפועל של התכנון המפורט יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בתחום התכנית.
 - מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצעו כל פיתוח השטחים להנחת דעת עיריית ירושלים, או שניתנה לכך ערבות מתאימה להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
 - מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטים תהייה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים התאום יכלול גם את נושא העתקת העצים משטח התכנית.
- ז. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא תאום עם רשות העתיקות.

ת. תיאום עם מחלקת ביוב בנושאים הבאים:

- 1. איתור מקומו המדויק של קו הביוב העירוני העובר בתחום התכנית.
- 2. מגישי הבקשה יבנו את חיבורי הביוב על חשבונם לקו הביוב העירוני ויחובר בנקודה אחת בלבד לכל הקומפלקט.
- 3. תשלום היטל ביוב כחוק.
- ט. תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה:
 - תנאי למתן היתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של הכבישים ושל החניונים שבתחום התכנית כמפורט בנספח מספר 1 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח התכנית.
 - מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח התכנית אלא לאחר השלמת הביצוע של תכניות המפורטות להנחת דעת עיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי אחזקת הכביש במגרש מספר 4 הוא באחריות מגישי התכנית ועל השבונם בלבד.
 להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה וערבות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה להבטחת ביצוע האמור לעיל.
 הכביש המסומן במספר (2) יבוצע ע"י בעלי הקרקע. במידה ועד שלב של קבלת טופס 4 השטחים המיועדים לכביש יופקעו ע"י עיריית ירושלים.
 במידה ועד שלב טופס 4 העירייה לא תפקיע את הכביש, היזמים יהיו פטורים מביצוע הכביש.

י. תיאום עם שרותי הכבאות בין השאר בנושאים הבאים:

1. תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות התניה.
2. החניונים יצוידו במערכת גילוי כיבוי אוטומאטי באמצעות ספרינקלרים.
3. תכנון דרכי מילוט מכל נקודה בקומות התניה אל חדרי המדרגות, כך שהמרחק לא יעלה על 25 מ'.
4. תכנות שילוט לדרכי מילוט מהחניון בתאום עם מחלקת הכבאות.
5. בכל חדרי המדרגות פירי המעליות והפתחים המקשרים בין קומות התניה יבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
6. יש לתכנן דרכי גישה ורחבות מילוט בתאום עם מחלקת הכבאות, וכן יש לקחת סיבולת 30 טון למנוף גבהים.
7. דרישות לגבי כל מבנה ומבנה ידון עם מחלקת הכבאות לשם מתן היתר.

יא. תיאום עם מחלקת גננות בין השאר בנושאים הבאים:

1. העתקת העצים המסומנים בתשריט בצהוב והמיועדים להעסקה.
2. נטיעת עצים בוגרים ברחובות אולטמרן ודוגרה וברחוב הדרומי החדש שיבנה עם סיום בניית המתחם.
3. הוצאות בגין שעון המים ואגרת הפיתוח יהיו על חשבון מגיש הבקשה להיתר.

25. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

26. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא זווידים).

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

חתימת בעלי הקרקע
 או באי כוחם.

עו"ד אפל שמואל
 עו"ד יצחק רחיצקי
 רח' רבי עקיבא 78
 בני-ברק.
 03-5705359

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

חתימת מגישי התכנית
 או באי כוחם.

עו"ד אפל שמואל
 עו"ד יצחק רחיצקי
 רח' רבי עקיבא 78
 בני-ברק.
 03-5705359

האגודה
 אדריכלות ובנין ע"ש ב"מ
 חלל 16 ירושלים 751068

חתימת המתכנן
 קאסטו אדריכלות ערים ובנין בע"מ
 הילל 16, ירושלים
 טל: 02-6251158

תאריך: 12.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1578
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 29/00 ביום 15/06/00
 סמנכ"ל תכנון _____
 הו"ר הועדה _____