

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מס' 5899**

שינוי 1/98 לתכנית מס' 1905

שינוי 2/98 לתכנית מס' 2073

ושינוי מס' 1/98 לתרש"צ 5/28/2

(שינוי תכנית מ תאר מקומית)

**שם התכנית**

1.

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5899.  
שינוי 1/98 לתכנית מס' 1905, שינוי 2/98 לתכנית מס' 2073 ושינוי מס' 1/98 לתרש"צ 5/28/2.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

**מסמכי התכנית**

2.

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250, (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"מ 1:200, לבניינים 210-214 (להלן: נספח בינוי מס' 1). גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"מ 1:200, לבניינים 200-203 (להלן: נספח בינוי מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**גבולות התכנית**

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**שטח התכנית**

4.

כ - 10.585 דונם.

**מקום התכנית**

5.

ירושלים, שכונת גילה, רח' הצבר בניינים מס' 200-203 ורח' אלמוג בניינים מס' 210-214. גוש 28050 חלקות 30, 22. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**מטרות התכנית**

6.

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 ומאזור מגורים 3-4 קומות, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזיתות בניינים קיימים לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספחי הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומות עליונות חלקיות בבניינים קיימים, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיהן בהתאם לנספחי הבינוי.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ - 728.18 מ"ר לכל בנין ל - 932.12 מ"ר לכל בניין.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין שטחים לחניה פרטית.

**כפיפות לתכנית**

7.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1905 ובתכנית 2073, וההוראות שבתכנית 5899 זו.

**ס ל ו ה ר ש מ ו**  
אדריכלים ומחנני ערים  
רח' לואי מרשל 33, ת"א  
03-5444778 FAX. 5444780

**הוראות התכנית**

8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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.

**אזור מגורים מיוחד**

9

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1905 ו-2073, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים הקיימים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. תותרנה תוספות קומה חלקית על הבניינים הקיימים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות קומה שמתחתיה, בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים בכל בניין הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			מפלס	מס' בנין
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70	מעל מפלס ± 0.00 מתחת מפלס ± 0.00	200/7
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		200/8
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		201/9
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		201/10
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		201/11
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		202/12
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		202/13
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		203/14
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		203/15
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		210/1
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		210/2
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		211/3
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		212/4
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		213/5
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		213/6
932.12 37.40	72.08 37.40	59.60	12.48 37.40	860.04	144.34	715.70		214/7

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

**ס ל ו ה ר ש מ ו**

אדריכלים ומחכני ערים  
רח' לואי מרשל 33, ת"א  
03-5444778 FAX. 5444780

ד. מס' קומות מירבן לבניין יהנה 4 קומות מעל לקומת מרתף.  
 ה. גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1 ו-2.  
 ו. מס' יחידות דיור בכל בניין יהא 9 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין הבנייה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  
 ז. הבנייה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותת מאית סוג, גוון, סיווג וכיחול אבן הבניין הקיימת. הפתחים של התוספות המוצעות, יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

**ח. שלבי ביצוע**

1. שלבי ביצוע בהיקף אחד לכל בנין, היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל הבנין ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות לכל הבנין כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לבנין תוך מתן זמן קצוב ע"י הועדה המקומית.

**ט. תנאים למתן היתר בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם חברת חשמל.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מפקדת הג"א, בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה, יהא תיאום עם חברת בזק.
4. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור תכניות אינסטלציה של תוספות הבנייה במחלקת המים. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו או אביזר מים, תבוצע העבודה על חשבון יזם התכנית.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת הביוב במידה ובשטח ההרחבות, עוברים קווי ביוב/ניקוז יש להגיש תכנון מפורט להטייתם אל מעבר לשטחי תוספות הבנייה המוצעות בתכנית לאישור מחלקת ביוב. ביצוע בפועל של ההטייה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב. לא תותר השארת קווי ביוב/ניקוז ו/או תאי ניקורת קבורים מתחת למבנים. מבקשי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
6. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר, המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם: שיקום מדרכות וכבישים סמוכים שיפגעו כתוצאה מהעבודה. שיקום גינה סמוכה שתפגע כתוצאה מהעבודה.

**10. חנייה פרטית**

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם שוכנעה כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין (או לבניינים), שיוקסו בשטח.

**11. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

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

**12. קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק ינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס בעיר.

**13. תחנת שנאים**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית

מגישי הבקשה להיתר יבוצעו 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 (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות

חתימת בעלי הקרקע \_\_\_\_\_

מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 5899  
 הפקדת תכנית מס'  
 הוועדה המחוזית החליטה להעביר את התכנית  
 בשייבה מס' 8100 ביום 14.2.00  
 יו"ר הוועדה

מינהל קהילתי גילה  
 ע"כ רשמי  
 מס' עמותה 58-007-241-1

חתימת מגישי התכנית \_\_\_\_\_

מנהל קהילתי גילה, רח' ורדינון 14, ירושלים טל': 02-6768886

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5899  
 הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 8100 ביום 14.2.00  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הוועדה  
 03-5444778

סלו הרשמן  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 רח' לואי מרשל 33  
 03-5444778 FAX. 5444780

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_

סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים, לואי מרשל 33, ת"א טל': 03-5444778