

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 10022

שינוי לתכנית מס' 4150

שינוי לתכנית מס' 1905

שינוי לתכנית רישום שיכון ציבורי מס' 5/28/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**שם התכנית ומיקומה :**

1.

א. תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 10022

שינוי לתוכנית מס' 1450

שינוי לתוכנית מס' 1905

שינוי לתוכנית רישום שיכון ציבורי מס' 5/28/1

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 0.687 דונם.

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה גילה, מבוא יסמין מס' 1

גוש: 28046 חלקה : 30

קאורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 218800 לבין 218850

רוחב: בין 626875 לבין 626925, עפ"י רשת ישראל חדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

א. מסמכי התוכנית:

1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)

3. תוכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1)

התוכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט שטחי בניה 16 יח"ד מירבי בבניין, מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות

מעל קומת המרתף, והגובה יהא כמצוין בנספח מס' 1 שהינם מחייבים.

**ביחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**3. מטרות התוכנית :**

- א. שינוי ייעוד אזור מגורים I לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזית הדרום מזרחית של הבניין בכל קומותיו לשם הרחבות יח"ד קיימות. הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בנייה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בנייה בשטח וקביעתם ל 1104.84 מ"ר (מתוכם 1033.64 מ"ר שטחים עיקריים ו- 71.20 מ"ר שטחי שירות).
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכנית מס' 1450, 1905, תרש"צ 5/28/1 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו 10022.

5. יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

| מס' קומות מרבי | שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר) |       |                          |            |      |                   |                   |       |                          | תכנית בניה מירבית (אחזקת משטח המגרש) | שטחים | מס' יחיד | שטח החלקה בזונם | מס' חלקה | יעודי חלקה |               |
|----------------|--|-------|--------------------------|------------|------|-------------------|-------------------|-------|--------------------------|--------------------------------------|-------|----------|-----------------|----------|------------|---------------|
|                | סה"כ (מ"ר)                                 |       |                          | שטחי שירות |      |                   | שטחי בניה עיקריים |       |                          |                                      |       |          |                 |          |            | מעל           |
| 4 קומות        | סה"כ                                       | מוצע  | מאושר בתוכנית היתר בנייה | סה"כ       | מוצע | מאושר בתוכנית מס' | סה"כ              | מוצע  | מאושר בתוכנית היתר בנייה | מעל                                  | מתחת  | מגורים   | 16              | 0.687    | 30         | אזור מגורים 2 |
|                | 1104.84                                    | 37.04 | 1067.8                   | 71.20      | ---  | 71.20             | 1033.6            | 37.04 | 996.60                   | שטחים/קומות מעל לחפלט 0.00           |       |          |                 |          |            |               |
|                | ---  | ---   | ---                      | ---        | ---  | ---               | ---               | ---   | ---                      | שטחים/קומות מתחת לחפלט ה- 0.00       |       |          |                 |          |            |               |
|                | 1104.84                                    | 37.04 | 1067.8                   | 71.20      | ---  | 71.20             | 1033.6            | 37.04 | 996.60                   | סה"כ                                 |       |          |                 |          |            |               |

מצב מאושר הוא לפי תוכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתוכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י היתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתוכנית אישור מרשות הרשות המקומית, בנוגע לפרטי היתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שירות אך ורק אם נכללו בתוכנית התקפה. הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לחקנת התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) המשנ"ב 1992 לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

## 6. אזור מגורים 2:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 והלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1450, 1905, תרש"צ 5/28/1 לגבי השטח בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר בנייה בהזית הדרום מזרחית של הבניין בכל קומותיו לשם הרחבות יח"ד קיימות. הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
  - ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
  - ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
  - ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל השבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
  - ה. הוראות בינוי ופיתוח:
    1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיהול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
    2. שילבי ביצוע:
      - הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד.
      - היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר גאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותות תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
    3. תחנת שנאים:
      - לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת הוות דעת מחברת השמל לעניין הצורך בשנאי.
      - שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת השמל ובאישור רשויות התכנון.
    4. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
      - בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
    5. קולטי שמש על גג:
      - א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
      - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
    6. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

**8. תניה**

- א. החניה תהיה כמסומן בנספח 1  
 ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

**9. תנאים למתן היתר בניה**

בנוסף על האמור בסעיפים 6(2) (שלבי ביצוע), 8 (תניה), 6-3 (מס' יח"ד) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
 ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל החלקה, בקב"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים ותכנים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטי בניה מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

חתימות :

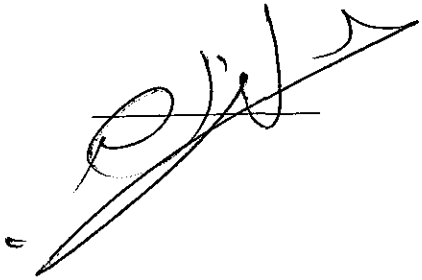
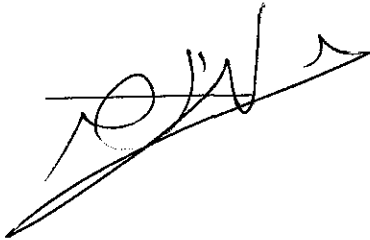
בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, י-ם (שערי העיר)

טל: 02-5318888

- 006202147 ת.ז. דרמר משה,
- 017138982 ת.ז. ויסנבאום עידית,
- 2386283 ת.ז. שבתאי אילן,
- 1689434 ת.ז. וולקוביץ איזבלה,
- 543418 ת.ז. וולקוביץ גרשון,
- 1455080 ת.ז. רובינשטיין ציפה,
- 1455079 ת.ז. רובינשטיין גיטה,
- 63356455 ת.ז. בן הרוש יהודית,
- 028080596 ת.ז. רפאלי שלמה,
- 035797281 ת.ז. רפאלי זהבה,
- 1414480 ת.ז. קרוגליאק לוי,
- 1688475 ת.ז. גילקרוזב יוכי,
- 1688476 ת.ז. טרלוב נינה,
- 017253576 ת.ז. רוזין לובה,
- 056059694 ת.ז. אלה ראובן חי,
- 058395112 ת.ז. אלה דפנה,
- 1438786 ת.ז. שולומון - פרוינד הדי,
- 024611865 ת.ז. אדרי טליה,
- 5835311 ת.ז. חמדי אורן,
- 5980342 ת.ז. חמדי סיגל,
- 5829838-1 ת.ז. מלכה פנינה,
- 5829630 ת.ז. מלכה יורם,



מגישי התוכנית :

מלכה יורם, ת.ז. 5829630

רח' מבוא יסמין מס' 1/10, י-ם

פלא: 052-2600004

חתימת המתכנן :

זום שירותי אדריכלות

אדריכלית - שגית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659

רח' הרב הרצוג 55, י-ם טל: 02-5667103

רוני שגית  
אדריכלות  
14.12.05

משרד הפנים מתוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 10088  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 10088  
 סמליל תכנון  
 יורם הועדה