

2
10-8-12
21.9.01

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מסי 5665

שינוי לתוכנית מסי 2825

(שינוי תוכנית מוטאר מקומית)

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא, תוכנית מסי 5665

שינוי 98/ לתוכנית מסי 2825

התוכנית כוללת הוראות של תוכנית ממורטת

(לחלק: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 8 דפי תוראות בכתב

(לחלק: הוראות התוכנית).

* גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 בבניין 581 (לחלק: התשריט).

* גיליון אחד של תוכנית בינוי להרחבות דיור בבניין 581 הערוך בק.מ. 1:200 (לחלק: נספח מסי 2).

* גיליון אחד של תוכנית בינוי להרחבות דיור בבניין 582 הערוך בק.מ. 1:200 (לחלק נספח מסי 3).

* גיליון אחד של תוכנית בינוי להרחבות דיור בבניין 583 הערוך בק.מ. 1:200 (לחלק נספח מסי 4).

* גיליון אחד של תוכנית בינוי להרחבות דיור בבניין 584 הערוך בק.מ. 1:200 (לחלק נספח מסי 5).

* גיליון אחד של תוכנית בינוי להרחבות דיור בבניין 585 הערוך בק.מ. 1:200 (לחלק נספח מסי 6).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית

לחשב כל השטח התחום בתוך הקו הכחול.

5. מקום התוכנית

ירושלים, שכונת גילה, פינת רח' צביה ויצחק ורח' מרגלית

גוש: 28055

חלק מחלקה 15.

שטח בין קואורדינטות אורך 167325 - 167150

לבין קואורדינטות רוחב 127400 - 127275

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית

א. שינויים ביעודי הקרקע הבאים:

1. מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.

2. משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד.

3. ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטית בבניינים מס' 581-585 לשם הרחבות יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספחי הבינוי.

ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.

ד. הגדלת שטחי בנייה מירביים בבניינים 581-585.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין חנייה פרטית.

ז. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתוכנית

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2825 וההוראות שבתוכנית מס' 5665 ז.

8. הוראות התוכנית

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעוץ התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד. חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית 2825 לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה לתוספות בנייה סטנדרטיות בחזיתות הבניין לשם הרחבות יחיד קיימות בבניינים 581-585 בהתאם לנספחים מס' 1-5 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, וקו נקודתיים לתוספת על הגג.

ב. שטחי הבנייה המירביים הם 15699.55 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן:

ג. במידה ויווצרו חללים תת קרקעיים בעקבות הבינוי המוצע, החללים ישמשו כמחסנים עבור דיירי הבניין.

בניין 581

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
3107.77	74.7	74.7	-	3033.07	553.4	2479.67	במפלס 0.00 ומעליו
403.62	113.11	-	113.11	290.51	32.6	257.91	במפלס 0.00 ומתחתיו
3511.39							

בניין 582

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
2884.66	58.8	58.8	-	2825.86	346.1	2479.76	במפלס 0.00 ומעליו
622.51	172.64	-	172.64	449.87	48.5	401.37	במפלס 0.00 ומתחתיו
3507.17							

בבניין 583

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
3032.11	98.70	98.70	-	2933.41	454.0	2479.41	במפלס 0.00 ומעליו
224.57	93.27	-	93.27	131.3	131.3	-	במפלס 0.00 ומתחתיו
3256.68							

בניין 584

סה"כ	סה"כ		שטחי שירות		שטחים עיקריים		
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
2278.66	60.0	60.6	-	2218.06	308.7	1909.36	במפלס 0.00 ומעליו
899.52	178.64	6.0	172.64	720.88	47.9	672.98	במפלס 0.00 ומתחתיו
3178.18							

בניין 585

סה"כ	סה"כ		שטחי שירות		שטחים עיקריים		
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
2204.35	114.5	52.2	62.3	2089.85	426.80	1663.05	במפלס 0.00 ומעליו
41.78	41.78	-	41.78	-	-	-	במפלס 0.00 ומתחתיו
2246.13							

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ג. מסי קומות מירבי לבניין 581 יהא 6 קומות
 מסי קומות מירבי לבניין 582 יהא 7 קומות
 מסי קומות מירבי לבניין 583 יהא 5 קומות
 מסי קומות מירבי לבניין 584 יהא 6 קומות
 מסי קומות מירבי לבניין 585 יהא 5 קומות.

ד. גובה הבנייה יהיה כמצויין בגספחים מסי 1-5.

ה. מסי יח"ד בבניין 581 יהא 35 יח"ד, בבניין 582 - 37 יח"ד, בבניין 583 - 31 יח"ד, בבניין 584 - 32 יח"ד, בבניין 585 - 21 יח"ד.

מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחוט אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בחתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספחים מס' 1-5.

2. הבנייה תהיה בעמודות שלמות בלבד.

היתר הבנייה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו-זמנית של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י חוזעדה המקומית.

ת. תנאים למתן היתר בנייה

1. אישור תוכנית האינסטלציה לתוספות הבנייה במחלקת המים.

במידה ויהיה צורך בהעתקת קווים ואביזרי מים עקב הרחבות הדזור, תבוצע העבודה ע"י חברת הגיחון על חשבון יזם התוכנית.

2. תאום עם המחלקה לחסדרי תנועה ומחלקת הדרכה בדבר תיקון מדרכות טעונות תיקון.

במסגרת מתן היתר בנייה יפקיד יזם התוכנית ערבות לתבטחת ביצוע האמור לעיל.

3. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר

א. שיקום שטח ציבורי פתוח, כבישים, מדרכות, חניות, מעבר ציבור לחולכי רגל, שטח עם זכות מעבר לציבור וכל יתר השטחים המעוגנים בבנייה ויפגעו כתוצאה מהעבודה בשטח.

ב. סילוק פסולת וחומרי בניין לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

ג. לא תותר השארת פסולת/חומרי בנייה מחוץ לתחום חמתחם.

יזם התוכנית יפקיד ערבות מתאימה שתקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר ברשיון הבנייה על מנת להבטיח כל האמור לעיל.

4. תאום עם מפקדת חג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תאום עם חברת "בזק" לפני קבלת היתר הפירה או בנייה.

6. תאום עם מחלקת הביוב.

במידה ובשטח תוספות הבנייה המוצעות עוברים קווי ביוב/ניקוזים יחוייב יזם התוכנית בהעתקתם לתנאי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח הבנייה. אין להשאיר קווי ביוב/ניקוז או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים. את ההטיות יבצע יזם התוכנית על חשבונו בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב של חברת הגיתון, לאחר הגשת תוכנית המתאר לאישור המחלקה. יזם התוכנית יחוייב בתשלום חיטולי ביוב כחוק.

10. מגורים עם זכות מעבר לציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וחום וצהוב לסירוגין הוא שטח עם זכות מעבר לציבור. ותאפשר בו מעבר חופשי לחולכי רגל ללא הגבלת זמן ומקום.

11. מעבר לחולכי רגל

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים יהיה מעבר לחולכי רגל. המעבר יפותח ע"י מגישי התוכנית עד לפרטים האחרונים. בד בבד עם ביצוע הבנייה בשטח להנחת דעתו של מהנדס העיר.

12. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. 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 תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים בשטח.

14. גדר מדרגות להריסה

הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהור בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

15. אנטנות טלנוויזיה ורדיו

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

16. קולטי שמש על חג
 בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון חגג או המעקה.
17. תחנת שנאים
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. היטל השבחה
 א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוראות החוק.
19. תשתית
 מגישי התוכנית 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 (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
 מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על שחבונם 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.

חתימת בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, ירושלים

טל': _____ ת"ז: _____

חתימת מגישי התוכנית

~~מינהל קהילתי גילה
 ע"ש ע"מ 373
 הרדיונות פתח תקוה
 המינהל הקהילתי ליהודה ושומרון
 רח' ורדינון 14, ירושלים 93744~~

טל': 02-6768886 ת"ז: _____

חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' blab
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 24/0 ביום 08.06.08
 סמנכ"ל תכנון
 י"ר הועדה

ויזנטל אדריכלים
 ארוין ויזנטל
 מס' רישוי 28714

Will

ארוין ויזנטל
 עלמון (ענתות), ד"נ מזרח-בנימין 90620

טל': 02-5860585 ת"ז: 11585254