

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6891 א'

שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 2902

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6891 א', שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 2902. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-591 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מורשה, רח' החומה השלישית 5, גוש 30059, חלקה 105.
שטח בין קואורדינטות אורך: 171530 מזרח - 171500 מערב.
ובין קואורדינטות רוחב: 132475 דרום - 132530 צפון.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין שברחי' החומה השלישית 5 כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי:
- (1) תוספות בניה בקומות קרקע, ראשונה, שניה ושלישית לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין.
- (2) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
- (3) קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית הצפונית של הבנין.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת, לעיל.
- ד. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת מקלט.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-1,091.62 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות וצריף להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2902 וההוראות שבתכנית מס' 6891 א' זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבתכנית, הן בתשריט והן בנספח 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.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2902 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות הבניה הבאות:

- (1) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע, ובקומות ראשונה, שניה ושלישית (מפלסים ± 0.00 , $+4.05$, $+8.10$ ו- $+11.25$), לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין.
- (2) תותר תוספת קומה עליונה במפלס $+15.15$ המובלעת בתוך חלל גג הרעפים לשם תוספת יחידת דיור.
- (3) תותר בניית מעלית בחזית צפונית של הבנין.

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם $1,091.62$ מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,063.27	146.40	146.40	-	916.87	213.52	703.35	במפלס 0.00 ומעליו
28.35		-	-	28.35		28.35	מתחת למפלס 0.00
1,091.62	146.40	146.40	-	945.22	213.52	731.70	סה"כ

הערה לטבלה:

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

13. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חבי החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

א. הוועדה 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.

17. תשתית:

מגישי התכנית 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 וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

- ג. מספר קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות מעל קומת מקלט.
- ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מספר יח"ד בבנין לא יעלה על 7 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- ח. לא תותר בניה בשלבים להרחבת דיור לקומות 1-4.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. 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.

11. מבנה, גדר, מדרגות להריסה:

- הגדר, המבנה והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עצים לשימור:

- העצים המסומנים בעיגול אדום הינם עצים לשימור.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים
והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית
ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת
דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

-
1. קוסובסקי אברהם, ת.ז. 5726823
החומה השלישית 34/28, ירושלים, טל. 6271638
 2. אילוז פורטונה, ת.ז. 79701736
 3. אילוז שלמה, ת.ז. 41404633
 4. רובינשטיין נתן
 5. רובינשטיין אודל
 6. שטיינברג אברהם יעקב
 7. דהן חיים, ת.ז. 7916911
 8. פורמן שמואל מאיר
 9. פורמן ניצה
 10. גבאי שושנה, ת.ז. 5574161
 11. גבאי אליהו, ת.ז. 58670076
 12. אגודת שובו בנים, 58-0030138
 13. דיאמנט ציפורה, ת.ז. 025107145
 14. גיאמנט אהרון, ת.ז. 029500493
 15. גרוסמן פייגא, ת.ז. 28548808
 16. גרוסמן נחמן, ת.ז. 15163058
 17. קלפהולץ ראובן
 18. אלמקייס רויטל, ת.ז. 23847932
 19. אלמקייס שמעון, ת.ז. 11935632
 20. יפרח שמעון
 21. יפה יהושע, ת.ז. 72118946
 22. סמונוביץ דניאל אהרן

חתימת יוזם התכנית:

קוסובסקי אברהם, ת.ז. 5726823
החומה השלישית 34/28, ירושלים, טל. 6271638

גדעון חרלפ

אדריכל

חתימת המתכנן:

גדעון חרלפ, אדריכל, מ.ר. 34141
רח' יפו 85 (ק"ב) ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6891
הועדה המחוזית החליטה כאמור את התכנית
בישיבה מס' 13101 ביום 18/10/99
סמנכ"ל תכנון
יורד הועדה

תאריך: א' שבט תשנ"ט (18.1.99)
עדכון: כ"ט סיון תשנ"ט (13.6.99)
עדכון: כ"ט סיון תש"ס (2.7.2000)
עדכון: כ' אדר התשס"א (15.3.2002)

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6891
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 13101 ביום 18/10/99
יורד הועדה