

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5927

שינוי מס' 3/98 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5927, שינוי מס' 3/98 לתכנית מס' 1358. 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-466 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, גאולה, רח' הושע מס' 12, גוש 30083, חלקה 75. שטח בין קואורדינטות אורך: 170225 מזרח - 170675 מערב. ובין קואורדינטות רוחב: 133000 דרום - 133050 צפון. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להשלמת קומה שלישית ע"י הריסת יחידת דיור קיימת ובניית יחידת דיור חדשה במקומה, וכן תוספת קומה רביעית מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבות שתי יח"ד שבקומה מתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לסגירת מרפסות, בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.
- ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-746.62 מ"ר.
- ו. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 5927 זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, 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' 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר השלמת קומה שלישית ע"י הריסת יחידת דיור קיימת בקומה זו והקמת יחידת דיור חדשה במקומה וכן תוספת של קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת שתי יחידות דיור בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר סגירת מרפסות, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 746.62 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ מ"ר | שטחי שרות מ"ר | | | שטחים עיקריים מ"ר | | | מעל מפלס +0.00 |
|----------|---------------|-------|------|-------------------|--------|--------|----------------|
| | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | |
| 746.62 | 26.30 | 26.30 | - | 720.32 | 239.97 | 480.35 | |

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.

ד. מספר קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים).

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מספר יח"ד בבנין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. מודגש בזאת כי הקירות החיצוניים המקוריים של יחידת הדיור המיועדת להריסה בתכנית זו בקומה ב', ישומרו וישולבו בבינוי החדש, כמפורט בנספח מס' 1.

ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

ט. הבניה תהיה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

י. חלל גג הרעפים יהא משותף לכל דיירי הבנין וישמש כמקום התקנת מתקנים משותפים בבנין.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

(2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(3) קבלת ערבות מתאימה ממגיש הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:

- שיקום כבישים/מדרכות שיפגעו כתוצאה מהעבודה.
- פינוי פסולת הבניה וחומרי הבניה לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים. במהלך העבודה לא תחסם הדרך להולכי רגל וכלי רכב ע"י חומרי בניה או פסולות למיניהן.

יב. מודגש בזאת כי הקומה הרביעית המוצעת בתכנית זו תהא להרחבת יחידות הדיור בקומה שמתחתיה בלבד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

יג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים הקיימים על הגג הקיים, אל גג תוספת הבניה החדשה.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין.

11. דירה להריסה:

הדירה המתוחמת בקו צהוב בקומה ב', כנספח מס' 1, מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. למרות האמור לעיל, ראה סעיף 9(ז') לעיל.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

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

15. היטל השבחה:

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

16. 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.

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 יוזמי ומגישי התכנית

יעיש יורם

(1) יעיש (יורם) נפתלי, ת.ז. 5222571
רח' הושע 12, ירושלים, טל. 02-5376253

אלכס יעיש

(2) יעיש טובה, ת.ז. 5404839
רח' עזרא 33, ירושלים, טל. 02-5376253

חתימת בעלי הקרקע:

יעיש יורם

(1) יעיש (יורם) נפתלי, ת.ז. 5222571
רח' הושע 12, ירושלים, טל. 02-5376253

אלכס יעיש

(2) יעיש טובה, ת.ז. 5404839
רח' עזרא 33, ירושלים, טל. 02-5376253

- (3) כהן בת שבע, ת.ז.
- (4) קונסקי חיים דוד, ת.ז. 141478
- (5) בוך יונה, ת.ז. 61346
- (6) גילקרוב שמואל, ת.ז. 67511
- (7) וייס שלמה יצחק, ת.ז. 57775595
- (8) וייס גולדה, ת.ז. 58850868
- (9) שליט יחיאל, ת.ז. 547260
- (10) אייכנטף לואיס, ת.ז. ג/60097

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6088
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1099 ביום 6.5.98
 סמנכ"ל תכנון 2

גדעון חרלפ
אדריכל

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

תאריך: י"ז חשוון תשנ"ח (17.11.97)
עדכון: ט' ניסן תשנ"ח (5.4.98)
עדכון: כ' אב תשנ"ח (12.8.98)
אגן: י"ט סיון תשנ"ט (1.6.99)