

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי מס' 10/98 לתוכנית מס 1358
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4208 שינוי מס' 10/98 לתכנית מס' 1358 (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראה בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון 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. שטח התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

כ- 390 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גאולה, רח' הושע מס' 8. גוש 30083, חלקה: 73 שטח בין קאורדינטות אורך 170815 -ל- 170910 רוחב 132950 -ל- 133000 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שנוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתן, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניין כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 901 מ"ר.
- ה. הגדלת מס' קומות מרבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת חניה.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1358 וההוראות שבתכנית 4208 זו.

8. הוראות התוכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 3 מיוחד:

השטח בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1358 לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה רביעית לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתן, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסמנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המרביים הם כ- 909.14 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
689.08	36.02	28.26	7.76	653.06	157.24	495.82	מעל מפלס 0.00
220.06	220.06	-----	220.06	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
909.14	256.08	28.26	227.82	653.06	157.24	495.82	סה"כ

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

- ג. מס' קומות מרבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת חניה.
- ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחיד בבניין יהא 6 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו תהווה אך ורק הרחבה של יחידת הדיור הקיימת מתחתיה ולא יחידת דיור נפרדת ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ח. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

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 לבניין בשטח.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

12. קולטי שמש על הגג:

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

13. תחנת שנים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה:

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

15. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (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 שיגרם 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 התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

חתימת בעלי הקרקע:

דיויד אהרון א.כ.כ.י.ן ז.י.ז.
 דיויד לאה א.כ.כ.י.ן ז.י.ז.
 קפלן ישראל
 אור שמואל
 צוקער רבקה רחל
 צוקער ירמיהו מנחם
 כהן צוקער אליס
 טוקר ירחמיאל י.כ.כ.י.ן ז.י.ז.
 עמר אסתר
 שולמן יאירה
 בריזל מרים

חתימת מגישי התוכנית:

1. דיויד אהרון א.כ.כ.י.ן ז.י.ז.
 דיויד לאה א.כ.כ.י.ן ז.י.ז.
 רח' הושע 8, ירושלים
 2. טוקר ירחמיאל י.כ.כ.י.ן ז.י.ז.
 רח' ישא ברכה 22
 ירושלים.


דן ברוך אדריכל
 רח' אהלי יוסף 20 - 95319
 טל: 02-5002299
 מס' רשיון 10476

גוש 80 ירושלים, 20 אוהלי יוסף 20, 02-5002299

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4208
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4208 ביום 03.04.03 אדריכל ברלב דן
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: 6.4.03