

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' 5879
שינוי מס' 1/99 לתוכנית מס' 1726
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא: תוכנית מס' 5879 שינוי 1/99 לתוכנית מס' 1726. התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), 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 התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ-191 מ"ר.
5. מיקום התוכנית: ירושלים, שכונת גבעת שאול, רח' קורדובירו מס' 5, גוש 30160 חלקה 56 - הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. התרת שינוי השימוש של קומת הקרקע ממחסנים למגורים וקביעת בינוי ליחידת דיור זו, בהתאם לנספח בינוי.
 - ג. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, כאשר הקומה העליונה מובלעת בגג הרעפים, לשם תוספת יחידת דיור אחת, בהתאם לנספח מס' 1.
 - ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - ה. קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספת ל-260 מ"ר.
 - ו. הגדלת מספר הקומות המירבי משלוש קומות לארבע קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים), בהתאם לנספח מס' 1.
 - ז. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בחלקה 56 לשלוש יחידות דיור.
 - ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - ט. קביעת הוראות לאטימת כל החלונות הקיימים בקיר בניו בקו אפס בחזית הצפונית ובחזית המזרחית של המבנה הקיים, בהתאם לנספח מס' 1.
 - י. קביעת הוראות בגין מבנים מדרגות חיצוניות וגדרות להריסה.
 - יא. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 1726 וההוראות שבתוכנית מס' 5879.
וז.

8. הוראות
התוכנית:

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

במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכניות 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 1726 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת של שתי קומות נוספות מעל הבניין הקיים לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה טוש אדום.

ב. יותר שינוי שימוש של מחסנים למגורים בקומת הקרקע לשם תוספת דירה, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבנייה המירביים לתוספת 260 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן, ובהתאם לנספח מס' 1:

סה"כ	שטחי שרות		שטחים עיקריים		
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
72.70	-	-	72.70	72.70	מעל מפלס 0.00
77.36			77.36	77.36	
9.00	9.00	9.00	-	-	
101.00	20.00	20.00	81.00	81.00	מתחת למפלס 0.00
260.00	29.00	29.00	231.00	231.00	סה"כ

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

ד. מספר קומות מירבי לבניין יהא ארבע קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים) בהתאם לנספח מס' 1.

ה. גובה הבנייה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ו. מספר יחידות דיור בבניין לא יעלה על 3 יחידות דיור ותירשם הערת אזהרה על כך בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ז. מודגש בזאת כי הקומה העליונה, המובלעת בחלל גג הרעפים, תהווה אך ורק הרחבה של יחידת הדיור בקומה שמתחתיה, ולא יחידת דיור נפרדת. להבטחת האמור לעיל, תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ח. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לפתחים הקיימים בבניין - אלא אם מפורט אחרת בנספח מס' 1.

ט. הפתחים בבניין הקיים המסומנים לאטימה בנספח מס' 1 יאטמו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

י. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

יא. תנאים למתן היתר בנייה:

(1) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח חלקה 56 הוא הריסת כל הגדרות, המדרגות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח מס' 1 בחלקה 56, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. מודגש כי לא ינתן היתר בשטח חלקה 56 עד לאחר קבלת אישור מהמחלקה לפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים בדבר ביצוע ההריסה כאמור, ופינוי האלמנטים הללו מהשטח (ראה סעיף 12 להלן).

(2) תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(3) תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים.

(4) תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה של עיריית ירושלים בדבר פינוי השטח המיועד להרחבת דרך מכל בינוי על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. ראה להלן סעיף 12.

(5) תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת הגנות בדבר: נטיעת עצים בוגרים מעל 3 אינץ' במדרכה הצבורית ברח' קורדובירו, על ידי ועל חשבון מבקש הבקשה להיתר שיחוברו למערכת ההשקיה הפרטית של המבנה נשוא התוכנית, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

(6) תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם: פינוי פסולת הבנייה לאתר מאושר על ידי עיריית ירושלים; אין להשאיר פסולת הבנייה מחוץ לשטח החלקה; שיקום מעבר ציבורי סמוך במקרה של פגיעה כתוצאה מהבנייה, כולל סלילתו.

(7) תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם רשות העתיקות.

יב. מודגש בזאת כי פתרונות האוורור לחדרים בבניין יעמדו בהוראות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970 סימן ג' פרק חלונות.

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

10. חניה פרטית:

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. גדר מבנים ומדרגות להריסה:
הגדר, המבנים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נושא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם ביניהם.

12. דרכים:
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיה כמצויין בתשריט. (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. (ב) ראה סעיף 9(יא) 4 לעיל.

13. אנטנות טלויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

14. קולטי שמש על הגגות:
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 התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

17. תשתית:
מגישי התוכנית 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית 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 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 הבנייה.

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

יהדות הלאומית
יהודית הלוי
ת.ז. 4224505
רח' קודרברו 5 ירושלים
טל. 02-6512313

חתימת בעלי הקרקע:
אהרון הלוי
ת.ז. 7599723-9
רח' קודרברו 5 ירושלים
טל. 02-6512313

יהדות הלאומית
יהודית הלוי
ת.ז. 4224505
רח' קודרברו 5 ירושלים
טל. 02-6512313

חתימת מגישי התוכנית
אהרון הלוי
ת.ז. 7599723-9
רח' קודרברו 5 ירושלים
טל. 02-6512313

מרתה אסטרקין אדריכלית
מ.ר. 39047

חתימת המתכנן:
מרתה אסטרקין, אדריכלית
מס' רישוי 39047
ת.ז. 1222516
ת.ד. 18170 ירושלים 91181
טל. 02-5662011

28.11.01

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
5879 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 461 ביום 27.11.01
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הוועדה