

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5176
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3222
ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1449 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5176, שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3222 ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 1449 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-1,167 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת גונן ט', רחוב דב הוז 2, גוש 30169 חלקה 8.
מגרש מס' 8א' וחלק ממגרש 9 על פי תכנית 3222.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
(א) ביטול הבינוי המאושר בתכנית מס' 3222 וקביעת בינוי חדש לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין ברח' דב הוז 2 כמפורט להלן:
1. התרת תוספת בניה בחזיתות הצפוניות והדרומיות של הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וקומה א'.
2. התרת תוספת קומה מעל שתי הקומות הקיימות לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א'.
(ב) הגדלת מספר הקומות המירבי משתי קומות לשלוש קומות.
(ג) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-1,120 מתוכם 992 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו-128 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות.
(ד) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה.
(ה) קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
(ו) קביעת הוראות בדבר השלבים לביצוע תוספות הבניה.
(ז) קביעת הוראות בגין בנינים וגדרות להריסה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1449 א' וההוראות שבתכנית מס' 5176 ז.ו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שכתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) הבינוי המאושר בתכנית מס' 3222 מבוטל בזאת ובמקומו תחולנה ההוראות הבאות:

(ב) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הדרומית והצפונית של הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בבנין בקומת הקרקע ובקומה א', בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה מעל שתי הקומות הקיימות לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ד) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת.

(ה) שטחי הבניה המירביים הם 1,120 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי השרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1,120	128	128	----	992	458.00	534.00	על קרקעי
1,120	128	128	----	992	458.00	534.00	סה"כ

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

(ו) מספר הקומות המירבי יהיה שלוש קומות. גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תהיה באבן פראית כגוון, סיתות וכיחול כדוגמת הקיים.

(ח) תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

1. לא ינתן היתר בניה ראשון בשטח אלא לאחר הריסה בפועל של כל הבנינים המיועדים להריסה בתחום התכנית, כאמור בסעיף 11 להלן.
2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם אגף הביוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קווי ביוב ביתיים קיימים מעבר לתחום תוספות הבניה וביטול תאי ביקורת קיימים בשטח תוספות הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור אגף הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. ביצוע פיתוח השטח יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותנאי למתן טופס 4. הפיתוח יכלול בין היתר נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכת השקיה בחצר.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בנושא תכניות האינסטלציה.

(ט) שלבי ביצוע תוספות הבניה:

1. תוספות הבניה בחזית הצפונית ובחזית הדרומית תיבנה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקנית עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.
2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים. קומת הגג תוכל לבנות בנפרד מהתוספות בחזיתות.

10. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

11. בנין, מדרגות וגדר להריסה: הבניין והמדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל מתן היתר בניה או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) ראה סעיף 9 (ח) 1 ו-11 לעיל.

13. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. אנטנת רדיו וטלוויזיה: תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא הדוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. 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.
18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בשטח הנ"ל, 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.

