

✓

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7833

שינוי 29/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7833 שינוי 29/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 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- 132 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' חברת ש"ס מס' 6, גוש 30063 חלקה 36, שטח בין קואורדינטות אורך - 221100 ל- 221130 לבין קואורדינטות רוחב - 632620 ל- 632670 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע, לשם תוספת חניה ומחסנים.
2. קביעת בינוי להשלמת קומה א' ו- ב', לשם תוספת יחיד חדשה.

3. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.

4. הריסת תקרות קיימות ובנייתן מחדש במפלס שונה מהמפלס הקיים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) הגדלת מס' יח"ד בשטח מ- 2 יח"ד ל- 6 יח"ד.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת מס' קומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות.

(ו) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 608 מ"ר.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

(ט) קביעת הוראות בגין מבנה / מדרגות וגדר להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 7833 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 הקובעות בתכנית זו: (א) תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בניה בקומת קרקע (מפלס ± 0.00 , $+ 0.51$) לשם יצירת חניה ומחסנים.

2. תותר השלמת קומה א' (מפלס $+ 3.01$, $+ 3.40$) ו- ב' (מפלס $+ 5.90$) לשם תוספת יח"ד חדשה (הדירה המסומנת בנספח מס' 1 במס' 1 הועתקה לצד הנגדי של קומה א', דירה מס' 2 נשארת במקומה).

3. תותר תוספת שתי קומות עליונות (מפלסים + 8.79, + 11.68) לשם תוספת 3 יחיד חדשות.

4. תותר הריסת תקרות קיימות ובנייתן מחדש במפלס שונה מהקיים.

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

(ב) שטחי הבניה המירביים בשטח הם 608 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
608	608	---	214	214	---	394	394	---	שטחים מעל למפלס 0.00

הערה לטבלה:

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.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 6 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבניה המוצעת בתכנית זו יצופו חזיתות הבנין באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות אבן הבנין הקיים (וראה להלן סעיף 9 - ה) ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, מודגש. כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא תאום עם רכות ועדת השימור בעיריית ירושלים לענין חיזוק החזית לשימור כתנאי להתחלת הבנין בשטח ראה סעיף 10 להלן.

10. חזית לשימור:

- החזית הדרומית המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית לשימור בקומה ב'
- א. לא תותר הריסת החזית לשימור.
 - ב. לא יותר שינוי בצורתה החיצונית של החזית לשימור באופיה הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, סיתות כחול, סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה.
 - ג. ראה סעיף 9 (ח - 3) להלן.

11. חניה פרטית:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- א. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 - ב. ראה סעיף 9 (ח - 1) לעיל.

12. בנין, גדר, מדרגות

להריסה:

- הגדר הבנין המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. תחנת שנאים: 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 של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה: (א) הועדה 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודת 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 יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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.

