

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4674

שינוי מס' 35/93 לת.ית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4674 שינוי מס' 35/93 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח 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 - 676 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קטמון, רח' אלכסנדריון מס' 7. גוש: 30172, חלקה: 63. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לקיים בשטח.
 - ג. התרת שימוש למגורים בקומת המרתף, בהתאם לקיים בשטח.
 - ד. קביעת קווי בניין חדשים.
 - ה. הגדלת אחוזי הבנייה מ-50% המותרים ל-103%.
 - ו. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות.
 - ז. סה"כ שטחי הבניין המירביים יהיו 695 מ"ר.
 - ח. קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.
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' 4764 זו.
8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 7) לחוק התכנון והבנייה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בנייה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות החכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמוה ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
א. תותר בניית תוספות בניה לשם הרחבת דירות קיימות בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
ב. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:

	שטחים טיקריים (מ"ר)		שטחי שרות (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)	
	קיים	מוצע	סה"כ	מוצע	קיים		
על קרקעי	125.0	441.7	566.7	4.6	4.6	571.3	85
חת קרקעי	-	120.9	120.9	2.3	2.3	123.2	18
סה"כ	125.0	562.6	687.6	6.9	4.6	694.5	103

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב 1982.

ג. מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות.
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדר וחלק מהמרפסת המסומן בתשריט. ראה להלן סעיף 12.
ה. יותר שימוש למגורים במרתף-לשם הרחבת הדיור לדירות בקומת הקרקע בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לנספח מס' 1.
ו. מודגש בזאת שהרחבת הדיור לרבות השימוש בקומת המרתף היננה לשם הרחבת הדיור לדירות הקיימות בלבד ולא תותר תוספת יחידות דיור בשל הרחבת הדיור. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה. ותרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ז. הבניה תהיה באבן מסוג, סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיימים בשטח.

11. חנייה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

12. מבנה וגדר להריסה: המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

13. היטל השבחה: (א) הועדה 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.

14. 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 מרכזית 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 מחאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבוננו בלבד, כל חיקון 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, ולצורך זה ינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

