

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5623

שינוי מס' 2/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5623 שינוי מס' 2/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
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, הערוך בק.מ. 1:100 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- 416 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' צפניה 26, גוש 30082 חלקה 70, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה שלישית קיימת, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת הדירות שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור ל-227 מ"ר מתוכם 190 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
(ו) קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה.
(ז) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל-6 יחידות דיור.
(ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
(ט) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 5623 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 בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) תותר השלמת קומה שלישית קיימת, לשם תוספת יחידת דיור חדשה בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
(ב) תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 227 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	על קרקעי
227	37	190	

* הערה:

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

- (ד) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ה) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.
גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
(ו) מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 6 יחידות דיור.
(ז) הוראות בניה:
1. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
2. קירות הבנין הקיימים יצופו באבן אדומה בעיבוד תלטיש הזהה לעיבוד הקיים.
3. סיח המרפסת החזיתות יחודש לטיח גזית.
מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אחרת, אלא לאחר ביצוע בפועל האמור לעיל.
(ח) תנאים למתן היתר בניה:
1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
3/...

2. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר על-מנת להבטיח ביצוע האמור להלן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

* סילוק חומרי בניה / פסולת לאתר מאושר ע"י העיריה, לא תותר השארתם מחוץ לתחומי החלקה.

* שיקום כבישים / מדרכות / גינון הגובלים בשטח התכנית שנפגעו בעת הבניה.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות קולטים ודודי שמש ואנטנות.

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם ~~רשות~~ העתיקות.

(יא) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, כאמור בסעיף יב להלן.

(יב) תנאי למתן טופס 4 שיפוץ תזיתות הבנין הקיים ע"י הורדת פחונים ומרזבים ואלמנטים לא מקוריים של הבנין.

משרד הסנים
סיווג מס' 1000
הלשכה ה-1000

10. חניה פרטית:

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

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

(ג) החניה ליחידת הדיור החדשה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ד) חניה זו תרוצף באבן משתלבת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

11. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש:

(א) בגג המשופע תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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.

