

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5627

שינוי 2/97 לתכנית מס' 2591
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5627
שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 2591
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת (4) דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250
(להלן: התשריט),

גיליון 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- 767.00 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שיח ג'ראח גוש: 30514 חלקה: 64
רח' אבו בכר אלסדיק, ליד מערת הצדיק שמעון.

בין קואורדינטות רוחב: 133215.00, 133260.00
קואורדינטות אורך: 172015.00, 172070.00

6. מטרות התכנית:

(א) - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בניה לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת יחידת דיור חדשה בבנין, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) קביעת בניי להרחבת קומת קרקע תחתונה ולהפיכת שטח מחסנים למגורים לשם יצירת יחידת דיור חדשה בקומה, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ד) קביעת בניי לתוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהן, בהתאם לנספח בניי וכקיים בשטח.

(ה) קביעת בניי למבנה לשימוש מחסן וחדר מכוונות ומעליו חניה עילית בלתי מקורה בפינה הצפונית של החלקה, בהתאם לנספח בניי וכקיים בשטח.

(ו) הגדלת מספר הקומות המרבי מ-2 קומות ל-4 קומות.

(ז) הגדלת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 904.28 מ"ר

(ח) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

(ט) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2591 והוראות שבתכנית מס' 5627 ז.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2591 לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) -תותר תוספת קומה, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) -תותר הפיכת שטח של מחסנים בקומת קרקע תחתונה למגורים ותוספת בניה בקומה זו לשם יצירת יחידת דיור חדשה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) תותרנה תוספות בקומת קרקע ובקומה א לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, כמפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

(ד) יותר בניין לשימוש מחסן וחדר מכוונות ומעליו חניה עילית בלתי מקורה, בפינה הצפונית של החלקה. בהתאם לנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

(ה) קווי בנין המרבים בשטח החלקה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ו) שטחי בניה המרביים הם 904.28 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות		סה"כ	שטחים עיקריים		
	מוצע (מ"ר)	מאושר (מ"ר)		מוצע (מ"ר)	מאושר (מ"ר)	
697.5	104.74		592.76	218.59	374.17	שטחים מעל למפלס ה-0.00
206.78			206.78	120.85	85.93	שטחים מתחת מפלס ה-0.00
904.28	104.74		799.54	339.44	460.1	סה"כ

הערות:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992

- (ו) - מסי הקומות המרבי יהיו 4 קומות בבנין המרכזי שבחלקה, וקומה אחת במבנה השירות. גובה הבנייה המרבי יהיו כמצוין בנספח מסי 1.
- (ז) - מסי יחידות הדיור לא יעלה על 4 יחידות דיור, בשטח החלקה.
- (ח) - הבנייה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן ניסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- (ט) - תנאים למתן היתרי בניה בשטח כמפורט להלן:
 1. תיאום עם חברת בזק.
 2. תיאום עם מח' המים בדבר תכנית אינסטלציה של תוספת הבנייה וחיבורן למערכת המים העירונית.
 3. תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנית אינסטלציה של תוספת הבנייה ודבר העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים, במידת הצורך, אל מעבר לשטח תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ע"י מגישי התכנית על חשבונם, בפיקוח מח' הביוב. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 4. תיאום עם רשות העתיקות.
 5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חניה פרטית:

- (א) - הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) - החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

11. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. פתרון בתכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה:

- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתיות:

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 עמודי תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל כדוגמה (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 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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, ביוב, חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

16. חתימות:

א. בעל הקרקע
דוד דגיאני
ת.ד. 19706 ירושלים
כתובת

ת.ז. 08080474/31
טלפון 02-6274761

ב. מגיש התכנית
דוד דגיאני
ת.ד. 19706 ירושלים
כתובת

ת.ז. 08080474/31
טלפון 02-6274761

ג. חתימת המתכנן

סנאן קאסם ע.אלקאדר
נווה שלום ת.ד. 191
כתובת

ת.ז. 057596710
טלפון 02-9921108

תאריך 27/06/02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4008
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6008 מיום 11.6.02
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה