

G5-5784-1

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5784

שינוי מס' 98 /1 לתכנית מס' 2644

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5784, שינוי מס' 98 / 1 לתכנית מס' 2644 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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכניות 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- 805 מ"ר

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות רח' משעול מורן מס' 14 גוש 30724 חלקה 45

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 218200 לבין 218250
רוחב: בין 635250 לבין 635300
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרת התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע של בנין קיים, לשם הרחבות שתי יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ג. הגדלת שטחי בניה המירביים מ- 370.51 מ"ר ל- 398.63 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בדבר מבנה להריסה.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2644 וההוראות שבתכנית מס' 5784 ז.

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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2644 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת בניה בקומת הקרקע לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 398.63 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ		
	מאוסר לפי תב"ע 2644	מוצע	סה"כ	מאוסר לפי תב"ע 2644	מוצע	סה"כ
361.94	28.12	333.82	-	-	-	361.94
36.69	-	36.69	36.69	-	36.69	36.69
398.63	28.12	370.51	36.69	-	36.69	361.94

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהיה שתי קומות מעל קומת מרתף.

ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

- ה. מס' יחידות הדיור בבניין יהיו 2 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת בניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 2644, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5784 זו, ממשיכות לחול.

11 חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

12 בנין להריסה:

הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13 אנטנות סלולריות ורדיו:

בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

14 קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (לא לדוודים).

א. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 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

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 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 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, 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
טל' 02-5368870

חתימת מגישי התכנית:

צבי קורן
רח' משעול מזרן 14, רמות
ירושלים
טל' 02-5860232

ברי צ'רניאבסקי
רח' משעול מזרן 16, רמות
ירושלים
טל' 02-5865820

חתימת המתכנן:

דב גליא, אדריכל
רח' אגרון 24
ירושלים
טל' 02-6259695

משרד הפנים מחוז ירושלים
5481 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 906 ביום 11.4.04
מינהל תכנון יו"ר האגדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
5481 הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 906 ביום 11.4.04
יו"ר האגדה



תאריך: 25.8.2004