

משרד הפנים
לשכת התכנון - מרחז ירושלים
31-01-2000
נתקבל
תיק מס' 105

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5541

שינוי 1/97 לתכנית מס' 2912

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5541 שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2912
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 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. 1:200.

(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1,057 מ"ר.

/2.P

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמת שרת, שטח מדרום לשד' משה שרת ומצפון לשד' גולומב
גוש 30193: חלקה 13 (חלק) מגרש מס' 82 שעפ"י תכנית 2912.
שטח בין קואורדינטות אורך 129200 ל- 129275
לבין קואורדינטות רוחב 167750 ל- 167800.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד ודרך.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש בשטח מגרש מס' 82, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) הגדלת מס' הקומות המידיבי מקומה אחת ל- 3 קומות מעל קומת מרתף.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המידיביים מ- 350 מ"ד ל- 1518.01 מ"ד, מתוכם 956.34 מ"ד שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ה) קביעת קווי בנין חדשים להקמת בנין המגורים, כאמור.
- (ו) הגדלת מס' יחידות הדיור המידיבי מ- 2 יחידות דיור ל- 6 יחידות דיור.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מחמן לזמן וכן חלות
ההוראות שבתכניות מס' 2912 וההוראות שבתכנית מס' 5541 זו.

/3..P

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 כחול עם קווים שתי וערב ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2912 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) תותר הקמת בנין מגורים חדש בשטח מגרש מס' 82, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.
(ב) מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף.
גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מעל למפלס ה- 0.00	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
956.34	83.36	1039.70	
0.00	---	478.31	
	956.34	561.67	1518.01

הערות לטבלה:

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

/4..P

- (ד) מס' יחידות הדיור המירבי יהא 6 יחידות דיור.
- (ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מדובעת ומסותתת.
- הבניה באבן נסודה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור הבנין למערכת המים העירונית וקבלת אישור לתכנית האינסטלציה שלו.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור הבנין למערכת הביוב העירונית הקיימת. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תיאום עם המח' לשרותי בבאות בדבר התקנת מערכת ספרינקלרים ובדבר ביצוע ישום דרישות בטיחות נוספות שיקבעו לעת מתן ההיתר.
4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
5. הגשת תכנון מפורט להרחבת הדרך המוצעת בתכנית, לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של הרחבת הדרך יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש מס' 82 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין שיוקם בשטח מגרש מס' 82, אלא לאחר השלמת ביצוע הרחבת הדרך, להנחת דעת-עידית ירושלים.
6. בעת מתן היתר בניה מותר יהיה לאשר שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שישאר עיקרון הדרג ובתנאי שלא תהיה חריגה מקוי הבנין המירביים, המצויינים בתשריט מזכויות הבניה המירביות המצויינות בהוראת התכנית בסעיף 9. (ג') ומהגובה המירבי המצוין בנספח מס' 1.

10 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. 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 תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

(ב) ראה סעיף 9.9 (ו) 5 לעיל.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

14. אנטנות רדיו וטלוויזיה:

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

15. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור
רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה
שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:


מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב
ו/או ניקה, 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 מק
שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו חיים, 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.

17.P

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.


 ש"ר ופיתוח ל"מ בע"מ
ש ו ת פ ו ת
 ש כ ו ו פ ת ו ת ל י ש ר א ל ב ע"מ
 ו ל פ ס ו ו ק ל ו ר מ א י ר ב ע"מ
 ו י צ ו א ח ב ר ה ל ה ש ק ע ו ת ב ע"מ

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

שותפות: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

ולופסון קלוד מאיר בע"מ

יצוא השקעות בע"מ

הרברט סמואל 2 ירושלים 94632 טל. 6246742.

חתימת המתכננים:

בני ראובן לוי אדריכל ומתכנן ערים

ת.ד. 4394 ירושלים. טל. 5639655.

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 94632. טל. 5635770.

יאיר גוטמן - בני ראובן לוי אדריכלים ומתכנני ערים 02-639655 02-635770

תאריך: 09 בנובמבר 1999.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 554
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1419 ת"מ 25.4.99
 סמנכ"ל תכנון