

✓  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4375

שנוי מס' 1/91 לתכנית מס' 2644

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4375 שנוי 1/91 לתכנית מס' 2644 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 8 דפים של 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-2.4 דונם.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת רמות, מתחם 02. שטח מצפון לדרך החורש, גוש 30725 חלקה 19 וחלקים מחלקות 54,50 ו-61, מגרש מס' מ 1 וחלק ממגרש מס' 139 ע"פ תכנית מס' 2644.  
שטח בין קואורדינטות אורך 168425 - 168500  
ובין קואורדינטות רוחב 135150 - 135200  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך.
- (ב) קביעת בנוי לתוספת קומה מעל חלק מן הקומה הקיימת של המרכז המסחרי הקיים, בהתאם לנספח הבנוי.
- (ג) הגדלת שטחי הבניה המיירביים מ-56.8% ל-72.4%, משטח מגרש מס' 11 שעפ"י תכנית מס' 2644.
- (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מקומה אחת לשתי קומות.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הקומה החלקית.
- (ו) קביעת שטח לחניה ציבורית.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2644 וההוראות שבתכנית מס' 4375 זו.

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

9. שטח מסחרי שכונתי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי שכונתי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2644 לגבי אזור מסחרי שכונתי וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת קומה מעל חלק מן הקומה הקיימת של המרכז המסחרי השכונתי, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) אחוזי הבניה המיירביים המותרים הם 72.4% והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה למעט מקלט תקני חד תכליתי.

(ג) השימושים המותרים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרך ומקומות החניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאשור מחלקת הדרכים. ביצוע הרחבת הדרך, לרבות התאמת פסי ההאטה לתכנון החדש, ביצוע תשתית קרקעית וביצוע החניה, יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת הדרכים וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ה) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה בדבר פיתוח השטח וחזקתו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כאמור בסעיף 10 להלן.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א - מחוז ירושלים בדבר שינויים במקלט הקיים בשטח, במידת הצורך.

(ז) ראה סעיף 10 להלן.

(ח) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ט) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

(י) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10. שטח פתוח צבורי:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

(ב) פיתוח השטח יהא בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) ביצוע פיתוח השטח לרבות גנון והתקנת מערכת השקיה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

11. חניה ציבורית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקמנה בשטח.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) ראה סעיף מס' 9 (ד).

12. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

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

(ג) ראה סעיפים 9 (ד) ו-11 לעיל.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

14. תחנת

טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות טלויזיה

ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ✓

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. ✓

18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ייתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעים, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

