

מחוז ירושלים

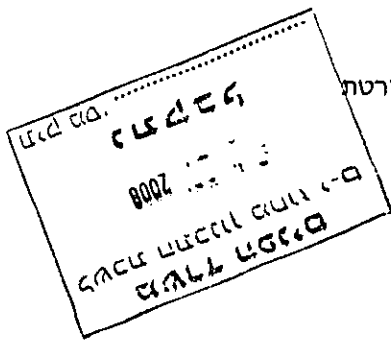
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מספר 9724

שינוי לתכנית 1420 ותרשי"צ 5/19/5

שינוי תכנית מתאר מקומית



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9724

שינוי לתכנית 1420 ותרשי"צ 5/19/5

ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 697 (מ"ר).

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: רמת אשכול

רחוב: רמת הגולן מספר: 33

1.4.2 גוש: 30245 חלקה: 127

1.4.3 קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 100 / 221 לבין 150 / 221

רוחב: בין 450 / 634 לבין 500 / 634

הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את

נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי

קרקע וכדו'. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מרבי, גובה ומספר

קומות, קווי בנין, שטחי בניה מרביים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים

המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במקרה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

- א. דברי הסבר .
- ב. תמונות.
- ג. חישוב שטחים.

3. מטרת התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספות בניה לבניין קיים, תוספת קומה ותוספת יחידת דיור אחת.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבינוי בשטח התכנית :
 1. תוספת מחסנים במפלס 5.30-.
 2. תוספות בניה בחזית צפונית במפלס 2.80- ובמפלס ± 0.00 לשם הרחבת יחיד קיימות.
 3. תוספת קומה במפלס 2.80+ לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה ולשם יצירת יחיד חדשה אחת.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי הבניה בהיקף של 582 מ"ר, מתוכם 459.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 123 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר יחיד המירביים בחלקה מ-4 יחיד ל-5 יחיד.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות מעל קומת מחסנים.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכך ההוראות שבתכנית 1420 ותרש"צ 5/19/5 ותכנית המתאר לירושלים. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 9724, זו.

5. טבלת ייעודי קרקע

5.1 טבלת ייעודי קרקע וחכיות בנייה מסכמות

שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים																				
מס' קומות מירבי	סה"כ				שטחי שירות				שטחי בנייה עיקריים				תכנית בנייה מרבית (אחוז משטח המגורש)	מס' שימושים	מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	שטח חלקה	מס' חלקה	יעוד השטח	
	מס' קומות מירבי	מאשר	מוצע	סה"כ	מאשר	מוצע	סה"כ	מאשר	מוצע	סה"כ	מאשר	מוצע								סה"כ
2	1	1	584.0	437.0	147.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	מגורים מיוחד
2	1	1	401.0	145.0	256.0	133.0	73.0	60.0	268.0	72.0	196.0	147.0	147.0	47%	47%	0.00	0.00	0.00	0.00	מגורים מיוחד
4	2	2	985.0	582.0	403.0	183.0	123.0	60.0	802.0	459.0	343.0	343.0	343.0	47%	47%	0.00	0.00	0.00	0.00	מגורים מיוחד

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992,
 לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5.2. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. תותר תוספת מחסנים במפלס 5.30-.
 2. תותר תוספות בניה בחזית צפונית במפלס 2.80- ובמפלס $0.00 \pm$ לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 3. תותר תוספת קומה במפלס 2.80+ לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה ולשם יצירת יח"ד חדשה אחת.
 4. תותר בניית יציאה לגג במפלס 5.70+ לשם טיפול במתקנים שעל הגג.
 5. כל האמור לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 6. תותר הרחבת מרפסת (המרפסת קיימת) בחזית מזרחית (במפלס $0.00 \pm$) מעבר למאוסר בהיתר הבניה, כמסומן בתשריט בקו מרוסק בדיו בצבע אדום.
 7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה ורדיו וכדומה.
 8. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 9. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 10. קולטי שמש על הגג:
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 5.3. שלבי ביצוע:
1. תוספות הבניה והמחסנים יבוצעו בהינף אחד.
 2. תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד.
- 5.4. סטייה ניכרת:
- א. מספר יח"ד הדיור המירבי יהיה 5 יח"ד. לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ב. מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ג. מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות כמצויין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. חניה:

- א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ב. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

8. מבנה מדרגות וגדרות להריסה:

המבנה המדרגות והגדרות המותחמים בתשריט ובנספח בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9. עצים לעקירה או העתקה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה או להעתקה. בשלב היתר הבניה תבדק האפשרות להעתקתם בתאום עם מחלקת שפ"ע ועל פי דרישותיו. עקירת/העתקת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

10. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 7 (חניה), 8 (מבנה מדרגות וגדרות להריסה) שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה בשטח:
- 10.1. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה, בדבר הסדרת הגישה לחניה בשטח.
- 10.2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 10.3. הגשת תכנית פיתוח שטח לחלקה בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- 10.4. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל רחוב יפו 216

טלפון : 02-5318888

גרוסמן ברנד דרכון 450737142

כהן ישראל ת.ז. 024567430

כהן לאה ת.ז. 027880434

רוט אברהם ת.ז. 034542480

רוט מלכה ת.ז. 036254589

הופמן שרה דרכון 113222678

חתימת מגישי התכנית:

כהן ישראל ת.ז. 024567430

רחוב רמת הגולן 33

טלפון : 052-3425800

חתימת המתכנן:

אילן אפרת – אדריכל

ת.ז. 505941

רשיון : 08176

חזי חי אדריכלות

טלפון : 02-6221935

אילן אפרת : אדריכל
יהודה 4, בקעה, ירושלים
טל 02-6221935

תאריך : 6.3.2008

