

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9097

תכנית מתאר מפורטת

שינוי מס' 04/03 לתכנית מס' במ"ו 1998 ב'

שינוי מס' 02/03 לתרשי"צ מס' 5/68/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9097
שינוי 04/03 לתכנית מס' במ"ו 1998 ב'
שינוי מס' 02/03 לתרשי"צ מס' 5/68/1

התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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. 1:100
(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-674 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי מנחת רח' רקס מס' 4
גוש: 30461
חלקה: 28

שטח בין קואורדינטות אורך 217850 ל-217900
בין קואורדינטות רוחב 628900 ל-628975

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שניו יעוד איזור מגורים מיוחד (הכפר) לאיזור מגורים 1 מיוחד (הכפר).
- ב. קביעת בינוי לתוספות בקומת מרתף, כניסה וקומה א'.
- ג. תוספת 158.77 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל - 481.74 מ"ר מתוכם 396.34 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מוזמן לזמן זמן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ' 1998 ב' ותשי"ז 5/68/1 וההוראות שבתכנית מס' 9097 וז'.

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. איזור מגורים מיוחד (הכפר):

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב חום וצהוב לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד (הכפר) וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו זמן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ' 1998 ב' לגבי איזור מגורים מיוחד הכפר. השינויים המחוויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו תוספות בניה בקומות: מרתף (מפלס -3.06), כניסה (מפלס +0.00) ו-1 א' (מפלס +3.23) לשם הרחבת יחיד קיימת הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בקו אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם: 481.74 כמפורט בטבלאות שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			שטחים מתחת למפלס 0.00
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
133.33	78.18	-----	78.18	55.15	55.15	-----	שטחים במפלס 0.00 ומעליו
348.41	7.22	-----	7.22	341.19	103.62	237.57	סה"כ
481.74	85.40	-----	85.40	396.34	158.77	237.57	

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 2 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מסי יחידות הדיור המרבי בבנין יהא יחידת דיור אחת. ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

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 בשטח.

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

11. תחנת שנאים:

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הגגות משופעים תותר הצבת קולטים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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 ולהלן - 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 קרקע ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

שם: מינהל מקרקעי ישראל

כתובת: רחוב יזמו 216 בנין שערי העיר סל' 5318888

תאריך: _____ חתימה: _____

חתימת מגישי התכנית:

שם: בן שמעון יוסי ת.ז. 57045387 סל: 02-6794442

כתובת: רקס 4, ירושלים.

תאריך: 10.10.05 חתימה: _____

חתימת המתכנן:

שם: שמואל זוגרי - אדריכלות ועיצוב

כתובת: דרך בית לחם 101 -ם 93624 סל: 02-6736612 פקס: 02-6736616

אדריכל: גיא חן ת.ז. 28149185

אדריכל: א. גיא חן
מ.ר. 106408

תאריך: 10.10.05 חתימה: _____

