

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10163

שינוי לתכנית מס' 3770 ו-מק/7282

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10163 שינוי לתכניות מספר 3770 ו-מק/7282.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.251 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:

 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: גאולים (בקעה)
 - רח' שמשון, 'בית מס' 8
 - 1.4.2 גוש: 30016
 - חלקה: 41
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 221025 לבין 221075
 - רוחב: בין 129750 לבין 129800
 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 **מסמכי התכנית:**
 - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספח:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות.
 - קווי בניין שהינם מחייבים.
- 2.2 **יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לכיצוע בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט. בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת במפורש אחרת.
- 2.3 **מסמכי רקע נלווים**

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

- א. דברי הסבר.
 ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 3.2 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 118.90 מ"ר, מהם 94.90 שטחים עיקריים ו- 24.00 שטחי שרות.
 3.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 3.4 הגדלת מספר הקומות מ- 2 וחלל גג מעל מפלס +0.00 - ל- 2 קומות וחלל גג מעל למפלס +0.00 - וקומת מרתף חלקית מתחת למפלס +0.00 -.
 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 3770 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 7282/מק. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בנייה ומס' קומות מאושרים ע"פ תבע, ע"פ היתר בנייה ומוצעים בתכנית זו																
סך הכל במ"ר	מוצע בתכנית זו	מאושר בהיתר מאושר	מאושר בתכנית בתכנית 7282/מק	קומות	מס' קומות	שטחי שירות			שטחי בנייה עיקריים			מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מיקום ביחס לכניסה הקובעת	החלקה יעוד	
						מוצע בתכנית זו במ"ר	מאושר בהיתר מס' / מק / במ"ר	מאושר בתכנית זו במ"ר	מוצע בתכנית זו במ"ר	מאושר בהיתר מס' / מק / במ"ר	מאושר בתכנית זו במ"ר					תכנית בנייה מירבית באחוזים משטח החלקה
292.6	17.2	72.0	203.4	3	3	-5.7 * מדרגות פנימיות בדירה	72.0 *** חלל טכני	15.2	94.9	0	188.2	51.2%	1	0.251	מגורים	מפלס הכניסה הקובעת ומעליו
						-72.0 חלל טכני										
24.0	24.0	0	0	1	0	24.0	0	0	0	0	0	9.16%				מתחת לכניסה הקובעת
316.6	41.2	72.0	203.4	4	3	-53.7	72.0	15.2	94.9	0	188.2					

הערות לטבלה:

- * שטח זה מתווסף לשטחים עיקריים, והאיל וע"פ היתר קודם חושב כ"שטח שרות".
 *** שטח זה קיים בהיתר הבנייה כ"שטח-טכני" ותכנית זו מסבה שטח זה לשטחים עיקריים.
 ➤ שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע בצבע שחור 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.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6. חנייה פרטית:

אין לדרוש תוספת מקומות חנייה בגין תכנית זו.

7. תנאים למתן היתר בנייה:

7.1 תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים. העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8. הפקעה:

8.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים

להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

חתימת בעלי הקרקע:

ביאטריס גרוס לוי, ת.ז. 015666639, רח' שמשון 8, ירושלים. טל. 02-6733866

דניאל לוי ת.ז. 015777097, רח' שמשון 8, ירושלים. טל. 02-6733866

[Handwritten signature]
B63

חתימת מגישי התכנית:

ביאטריס גרוס לוי ת.ז. 015666639, רח' שמשון 8, ירושלים. טל. 02-6733866

דניאל לוי ת.ז. 015777097, רח' שמשון 8, ירושלים טל. 02-6733866

[Handwritten signature]
B63

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל, רח' שלומציון המלכה 4, ירושלים ת.ז. 00129139
מס' רשיון 8460 טל. 02-6231323

דן יזרעאלי
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146
טל. 02-6231323, פקס. 02-6240787

4.12.2005

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 10163
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 146 ביום 15.12.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה