

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 10192

שינוי 1/04 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

"תכנית מתאר מפורטת"

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10192 שינוי 1/04 לתכנית מס' 1042, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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- 740 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי בית וגן, רח' מיכלין 14, גוש 30341, חלקה 93, שטח בין קואורדינטות אורך - 217875 ל- 217950 לבין קואורדינטות רוחב - 630125 ל- 630175 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה בנסיגה, לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל- 936 מ"ר, מתוכם 677 מ"ר שטחים עיקריים.
(ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
(ה) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 3 קומות מעל קומת קרקע ל- 4 קומות מעל קומת קרקע.

- (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 (ז) קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1042, וההוראות שבתכנית מס' 10192 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה בנסיגה לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים לתוספת הם 936 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטח מוצע			שטח קיים			
סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	
720.77	44	676.77	131	11	120	589.77	33	556.77	מעל למפלס 0.00
215	215	---	---	---	---	215	215	---	מתחת למפלס 0.00
935.77	259	676.77	131	11	120	804.77	248	556.77	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת קרקע.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יח"ד המרביים בבנין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, וכי תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו מהווה אך ורק הרחבה של יחידות דיור קיימות מתחתיה, ולא תוספת של יחידת דיור. להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון במקום.
2. מגישי הבקשה להיתר בניה יגישו תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים בעירית ירושלים.
3. תשלום היטלי ביוב ישולם כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר.
4. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שייפגעו כתוצאה מהבניה.

10. חניה פרטית:
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. דרכים:
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

12. ביצוע תכנית

לצרכי רישום:

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 10192 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאת הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

13. רישום החלוקה

בפנקסי המקרקעין:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. הפקעה:

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

15. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

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

16. קולטי שמש

על הגג:

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

17. תחנת שנאים:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השבחה:

