

10143

מחוז ירושלים

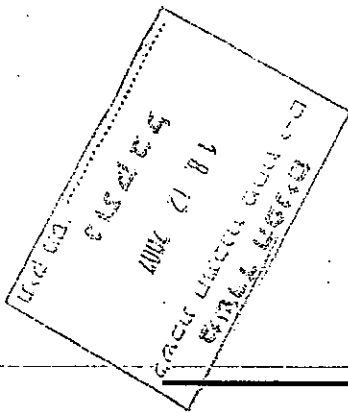
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10143

ושינוי מס' 1/04 לתוכנית מס' 62.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1

שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10143.

שינוי מס' 1/04 לתוכנית 62.

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-722 מ"ר.

5. מקום התכנית:

שכונה: מושבה גרמנית

רח' עמק רפאים מס' 57, ירושלים.

גוש: 30003 חלקה: 38

השטח בין קואורדינטות אורך 220600 ל-220650

לבין קואורדינטות רוחב 638853 ל-638964.

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות בניה במפלס 1.79-.
- ג. תוספת 132 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל-879 מ"ר מתוכם 819 מ"ר שטחים עיקריים לשם הרחבת יח"ד קיימת, וסגירת מרפסות מקורות בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המרבי על פי נספח הבינוי.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנים ו/או סגירת מרפסות להריסה.

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 62 וההוראות שבתכנית 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 ביותר, אלא אם כן נאמר אחרת:

9. קווי בניין:

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור הם קווי מאושרים בתכנית 62.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין התת קרקעי לתוספת הבנייה על-פי תכנית זו.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו רציף בצבע אדום הם קווי בנין לסגירת מרפסות.

10. אזור מגורים מיוחד:

א. השטח המסומן בתשריט בצבע ורוד עם פסים שתורים באלכסון הינו אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות לעניין אזור מגורים 1 בהתאם לתכנית מתאר

ירושלים וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10143 לעניין אזור מגורים 1 מיוחד.
ב. גובה הבינוי יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. מספר הקומות לבניין יהיה 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

11. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה הם כ-132 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ במ"ר			שטח שירות במ"ר			שטח עיקרי במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
85	61	24	24	0	24	61	61	0	מתחת 0.00
794	71	723	36	6	30	758	65	693	מעל 0.00
879	132	747	60	6	54	819	126	693	סה"כ

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.

מס' יח"ד בחלקה יהא 7 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בעקבות התוספת המוצעת בתכנית זו ותרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

12. הוראות בינוי ותנאים להיתר בניה בשטח.

א. הבניה תבצע עפ"י נספח הבינוי.

ב. 1. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה בפועל של עבירות הבניה המסומנות בנספח מס' 1 שבבעלות מגיש הבקשה להיתר.

2. סגירות המרפסות לכיוון רח' עמק-רפאים תעשה הצורה אחידה בתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה ראשון לסגירת המרפסות בחזית זו.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

ד. בכל בבנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

ה. 1. בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק

אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור

רשויות התכנון.

ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא קבלת חו"ד מהנדס קונסטרוקציה בנושא יציבות הבניין לאישור מהנדס העיר.

ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא הסדרת נושא הגישה למיתקנים המשותפים במגרש בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת הגישה לחצר למשותפת לכל דיירי הבניין. פיתוח הגישה יהיה על חשבון יזמי התכנית כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

13. מבנה להריסה:

א. סגירת המרפסות, גגונים וכיו"ב המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה.

ב. ראה סעיף 12.ב.1 לעיל.

14. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים 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 קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעייל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות

<u>חתימה</u>	<u>ת.ז.</u>	
		<u>בעלי הקרקע</u>
	01935626 7103811	מועלם יחזקאל מועלם רחל
	4490222 4490221	יעקובי סלבי יעקובי יעקב
	040637308	שבתאי דקלה
	040169815	יעקוביאן דוד
	278661 2786614 000419465 000419473 00419481 050968486	מזרחי עובדיה קדם שלמה דקל זהבה מזרחי משה שאול סימה
	96985	שנהב אורי
	176937	לוי קטיה
	55446876	אסף אפרת
	0034091 35611	שרון משה שרון שולמית

<u>מגיש התכנית</u>		
		שבתאי דקלה רח' עמק רפאים 57, י-ם. טל.
<i>ד"ר שטיבל</i>	0 4063730 8	
<u>המתכנן</u>		
		אדריכל שמואל דוידסון רח' התעשייה 2 י-ם. טל. 02-6734303
<i>ר' יוסף</i>	55630578 מ.ר. 66610	
12/05/2006		<u>תאריך</u>

מאמר
ד"ר יוסף
ד"ר יוסף