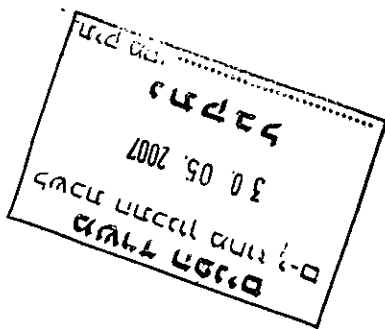


1010132



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10281

שינוי לתכניות מס' 8117,

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10281 שינוי לתכניות מספר 8117.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 0.775 (בדונמים)
- ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: רמות

רח': שכטמן בית מס': 106

גוש: 30718

חלקי חלקה (4)

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 219440 לבין 219475

רוחב: בין 635800 לבין 635850

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

- 1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250
 - 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומס' קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים. הערוך על רקע מפה טופוגרפית הכוללת תכנית עליה מצוינים גבולות

מעודכנים של גושים וחלקות, ציון גבולות ומספרי המגרשים החדשים וגבולות המתחם לאיחוד וחלוקה.

ב. 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הרחבת יח"ד קיימת ע"י הפיכת שטח שירות בקומת הקרקע (מפלס 3.38 -) לשטח עיקרי, והותרת תוספת בנייה נוספת באותה קומה.

3.2 קביעת בינוי עבור תוספת בניה בקומת הכניסה וקומה א', לשם הרחבת יח"ד קיימת, ובהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח".

3.3 "קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 708 מ"ר, מהם 681 שטח עיקרי, ו-27 שטח שירות.

3.4 "שינוי קווי בנין וקביעת חדשים".

3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית".

3.6 "קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה".

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 8117, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10281 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

סה"כ (מ"ר)	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים		שטחי בניה עקריים		שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שמושים	מס' יח"ד	שטח בדונם	מס' חלקה ארעית	יעוד מגרש
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר							
478	0	27	7	444	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	27.4	29.5	4	0.775	4	מגורים מיוחד
230	- 7.0	47	27	163	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה						
708	7.5	74	34	607	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי תניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 8117 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

5.2.1 שימושים מותרים:

א. הפיכת שטח שירות בקומת קרקע (מפלס -3.38) לשטח עיקרי ותוספת בניה נוספת באותה הקומה.

ב. תוספות בניה בקומות כניסה (מפלס + 0.00) ו-א' (מפלס + 2.85), הכל לשם הרחבת יחיד קיימת

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.

ובהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בתכנית.

5.2.3 קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

5.2.4 מספר יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית יהיה 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.2.5 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

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

3. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

4. 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. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980).

5.3 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

6. חניה:

6.1 מסי מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.4 (מסי יחידות דיור), 5.3 (שלבי ביצוע) ו-6

(חניה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

7. תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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 הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום 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 התוכנית 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.

פרטים:

בעל הקרקע:

מ.מ.י רחי יפו 216 ירושלים טל. 02-5318888

בעלי זכויות במקרקעין

כהן יואל	שכטמן 106/1 רמות
מלמד שמואל	שכטמן 106/2 רמות
הקלמן יאיר	שכטמן 106/3 רמות
דניאל בלנאיש	שכטמן 106/4 רמות
פיאלקוב חיים	שכטמן 106/5 רמות
אפרים אדלמן	שכטמן 106/6 רמות
שמואל נוימן	שכטמן 106/7 רמות
מרדכי קרויזר	שכטמן 106/8 רמות
פרדמן יוסף	שכטמן 106/9 רמות
דוד פירשט	שכטמן 106/10 רמות
וייס טובה	שכטמן 106/11 רמות
קוט משה	שכטמן 106/12 רמות
כהן אהרון	שכטמן 106/13 רמות
רסקין פרידה	שכטמן 106/14 רמות
וייס שמואל	שכטמן 106/15 רמות
גולדמן יהושוע	שכטמן 106/16 רמות

חתימות:

כפן יואל

עם שלום מרדכי שכטמן 106/17 רמות
 ישרפור א. שכטמן 106/18 רמות
 גבאי שלום שכטמן 106/19 רמות
 כהן חיים שכטמן 106/20 רמות

כהן יואל

יזם ומגיש התוכנית: כהן יואל

שכטמן 106/1 רמות

02-5710171

ת.ז. 11540879

עורך התוכנית:

דן ברלב-אדריכל
 אהלי יוסף 20
 ירושלים 95319
 5007299

כתובת: אהלי יוסף 20, י-ם

ת.ז. 0767105-0

מס' רישיון 10476

עותק מהרישיון מצ"ב

תאריך: 21.5.07

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 10281
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 107 ביום 11.2.08
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10281
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 107 ביום 11.2.08
 מינהל תכנון