

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 10369
שינוי לתכנית 7828

(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10369 שינוי לתכנית מספר 2878.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: התשריט).
וגיליון אחד של תכנית בינוי מנחה: למעט לענין הגובה, שטחים, קונטור הבינוי וגג הרעפים הערוך בקני"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:

שטח התכנית במ"ר:	כ-474
------------------	-------

5. מקום התכנית:
ירושלים,

שכונה:	מושבה גרמנית
רחוב:	עמק רפאים
	מספר בית 46

גוש	30008	חלקה	7
קואורדינטות:			
אורך:	בין 220/700	לבין	220/775
רוחב:	בין 629/950	לבין	630/025

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאיזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינויים לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת בנייה בבנין, בקומת מסחר עליונה (מפלס +4.00), לשם הרחבת קומת המסחר הקיימת ובהתאם לנספח הבינוי.
2. תוספת 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל קומת המסחר העליונה לשם יצירת 5 יח"ד חדשות.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים לבנייה כאמור.
- ד. תוספת 649.96 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח ל- 1094 מ"ר מתוכם 852 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות, (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים).
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
- ז. תוספת גרם מדרגות חיצוני בקו בנין 0 בחזית צפון מערבית של הבנין ושינוי גרם מדרגות קיים בחזית צפוןמזרחית של הבנין
- ח. קביעת הוראות בגין בניין לשימור.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות שבתכניות מספר 2878 לענין איזור מגורים 1 מיוחד בבנין אפיני וכן, ההוראות שבתכנית מספר 10369 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם פסים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מספר 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בנייה בקומת המסחר העליונה (מפלס +4.00), בהתאם למפורט בנספח מספר 1.

1034.39	662.9	371.49	182.34	113.92	68.42	852.05	548.98	303.07	שטחים מעל למפלס 0.00
58.7	6.87	51.83	58.7	6.87	51.83			0	שטחים מתחת למפלס 0.00
1093.09	747.05	423.32	241.0 4	120.79	120.25	852.05	548.98	303.07	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ד. מסי הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים). גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מסי יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 5 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר למוצע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. גובה המבנה האבסולוטי יהיה 17 מ' עפ"י נספח הבינוי. וכפוף לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש במידת הצורך, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ט. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום חזיתות הבניין, תמרי גמר, פרטי בנייה ופתחים עם מהדס העיר ירושלים.

י. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון למיגון בשטח.

יא. שלביות: הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

9. תנאים למתן היתר בניה:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פיתוח מפורט שיכלול פיתוח החצר, שבילים, שתילות, נטיעות והקמת גדר אבן בתיאום מהנדס העיר או סימון מח' שפי"ע.

ב.תנאי למתן היתר בניה לקומות הנוספות יהיה השלמת ביצוע השימור כמפורט להלן:

1. שלב ראשון - שיפוץ חזיתות המבנה.

כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיוטים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ב. שלב שני – השלמת תוספת הקומות:

עם סיום השלב הראשון והשלמת הסרת תוספות הבניה המתוארות בשלב א' יותר להמשיך עם בניית תוספת הקומות.

ג. לשם הבטחת שלבי הביצוע והוראות השימור יפקיד היזם בידי עיריית ירושלים התחייבות כספית בסכום שיקבע ע"י מהנדס העיר, ואשר שתוחזר עם השלמת ביצוע עבודות השימור, שיפוץ החזיתות להנחת דעתו שלמהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. סטייה ניכרת: גובה הבנייה המרבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

10. חניה פרטית

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

11. הוראות שימור

הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. לא תותר הריסת בנין לשימור.

ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור כמפורט להלן: השלמת קומת מסחר עליונה ו תוספת 2 קומות חדשות מלאות מעל 2 קומות מסחריות קיימות, וחלל מובלע הגג רעפים.

השלמת המבנה בקומה העליונה הקיימת תבנה בהתאם לאלמנטים אדריכליים קיימים כגון: סוג האבן, משקופים, אדני חלונות, וגובה פתחים, ומותאמים לפרטי הבנייה הקיימים במבנה.

ד. גג הבניין יהא גג רעפים בהתאם לנספח הבינוי.

ה. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום וליווי עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, ע"י היזם ובתיאום עם המועצה לשימור אתרים ועיריית ירושלים.

ו. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים, צנרות, וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ז. הפתרון האדריכלי למערכות חימום ומיזוג יהיו בהתאם לאופיו האדריכלי של הבניין ויקבל את אישורו של מהנדס העיר למתן היתר בנייה.

12. מבנים ו/או מדרגות ואו גדרות להריסה:

המבנים המדרגות והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט בנספח הבינוי מס-1, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

13. תחנת שנאים

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.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 לעיל, יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

סל המושבה בע"מ

חתימת בעלי הזכות בנכס:

סל המושבה בע"מ

~~רמי לוי~~
שווק השקמה בע"מ

רמי לוי שיווק השקמה בע"מ

טלפון: 02-5638774

פקס: 5618255-02

סל המושבה בע"מ

חתימת מגיש התכנית:

סל המושבה בע"מ

~~רמי לוי~~
שווק השקמה בע"מ

רמי לוי שיווק השקמה בע"מ

טלפון: 02-5638774

פקס: 5618255-02

חתימת המתכנן:

יואל בריידמן – אדריכל

ת.ז. 59732347

רשיון: 80789

מסילת ציון ת.ד. 176

טלפון: 02-9910721

יואל בריידמן
אדריכל
מ.ר. 80789

תאריך: 01.09.08

