

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4032

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4032, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 1138 (להלן: התכנית).

1. טע התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). ורשימת השימושים המותרים. (להלן: נספח מס' 2).

2. מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בטלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ - 390 מ"ר.

ירושלים, שכ' תל ארזה רח' בר אילן מס' 6, רח' שמעון חכם 1, אל Solovy חדרה 76 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

משרד הפנים
מ.י.ל. מחוז ירושלים
הלשכה הסחוויה לתכנון
מסרת התכנית

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- (ב) הגדלת סה"כ אחוזי הבניה מ- 93% ל- 202%, (קיימים 140%).
- (ג) קביעת חזית מסחרית והשימושים המותרים בה כרח' בר אילן.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת שתי חנויות בקומת הקרקע ולתוספת מחסנים בקומת המרתף בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) איחוד וחלוקה 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 שבתכנית מס' 4032 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט וכנספח הבינוי (להוציא פרטי תפת הרקע שעלילה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2/...

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- (א) תותר תוספת 2 חנויות בקומת העמודים בשטח של 76.25 מ"ר המהווים תוספת של 32% משטח החלקה נסו.
- (ב) תותר בניית מחסנים בקומת המרתף בשטח של 106 מ"ר שהם 26% משטח הבנין במקום 8% המותרים, המחסנים יוצמדו לדירות המגורים ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ג) סה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 202% כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) תנאי למתן היתר בניה הוא השתתפות במימון מכולת אשפה מסוג קיפוד עבור 2 החנויות בלבד.
- (ה) ראה סעיף 10 ו-11 להלן.

10. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, למעט השימושים המותרים כאמור בסעיף ב' להלן.
- (ב) השימושים המותרים יהיו בהתאם לרשימה המצורפת בנספח מס' 2.
- (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירוטלים, טלוט, התש"מ - 1980.

11. חניה:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תסוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, ובהתאם לתקן החניה לתוספת שתוקם בשטח.
- (ג) החניה תהיה על קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הם שטח של דרך קיימת או מאושרת.

13. הפקעה:

השטחים הניועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ס עיריית ירטלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה. לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה כהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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

19. היטל השבחה: (א) הועלה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לדבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תקורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

4/...

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בטטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המטפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא חנאי מתנאי היתר להקמת בנין בטטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בטטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 4032 ז.ז.

21. חוקף תכנית הבנייה:

מיקוד

..... חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית.
יורם יזדי רח' בר אלון 6 י-ם טל: 819765 ת.ז.

יצחק ריזנבלו אדריכל
קרן קיימת 22 י-ם
636873 65341
רשיון מס' 23156

..... חתימת המחנכו.
י. טוויצמן רח' ישא ברכה 16 י-ם ת.ז. 0180560 טל. 823073 מיקוד

י. רוזנבלו, רח' ק.ק.ל. 22 י-ם, טל. 664005 רשיון מס' 23156

תאריך..... 1.3.90

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 4032

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 5-3-90 לאשר את התוכנית

יורם יזדי רח' בר אלון

יורם יזדי רח' בר אלון

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 4032

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 5-3-90 להפקיד את התכנית.

יורם יזדי רח' בר אלון

יורם יזדי רח' בר אלון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 4032

החליטה ביום 24.9.89

להכליף על אשור התכנית הנ"ל להפקדה לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מנכ"ס העיר יורם יזדי