

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9034

שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 4120

ושינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' במ/4383

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 9034, שינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' 4120 ושינוי מס' 03 / 1 לתכנית מס' במ/4383. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 164 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית ישראל, רח' חכמי לובלין מס' 38, גוש 30087, חלקה 135, שטח בין קואורדינטות אורך 221.190 – 221.210 לבין קואורדינטות רוחב 633.095 – 633.130 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - 1 – קביעת בינוי לתוספות בניה ליחידות דיור קיימות בחלקה, כמפורט להלן:
(א) תוספת קומה במפלס 10.78 + מ' (785.08), במבנה הצפוני (להלן – מבנה A) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ב) תוספת קומה במפלס 3.00 + מ' (777.30), במבנה הדרומי (להלן – מבנה B), לשם הרחבת יחידת דיור קיימת מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- 2 - קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה המוצעות, כאמור, לרבות קווי בנין אפס.

3 - הגדלת מספר הקומות המרבי בשטח התכנית מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 4 קומות מעל קומת מרתף לבנין A, ומקומה אחת ל- 2 קומות לבנין B, וקביעת גובה הבנייה המרבי.

4 - הגדלת שטחי בניה מרביים לתוספות הבניה בחלקה ל- 69.00 מ"ר, בתוכם 31.00 מ"ר לבנין A, ו- 38.00 מ"ר לבנין B.

5 - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכניות מס' 4120 ו- במ/ 4383, וההוראות שבתכנית מס' 9034 זו. בכל מקרה בו קיימת אי התאמה בין הוראות התכניות, כאמור, לבין הוראותיה של תכנית מס' 9034 זו, יחולו הוראותיה של תכנית מס' 9034 זו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת.

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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכניות 4120 ו- במ/ 4383 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המתחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה במפלס 10.78 + מ' (785.08), במבנה הצפוני (בנין A) הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת מתחתיה. תוספת הבניה כוללת בניית פרגולה בחזית הדרומית של הבנין A, בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה צבע אדום.

(ב) תותר תוספת קומה במפלס 3.00 + מ' (777.30), במבנה הדרומי (בנין B) הקיים בחלקה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ג) שטחי הבניה המרביים לתוספת הם: 69.00 מ"ר (מהם 31.00 מ"ר לבנין A, ו- 38.00 מ"ר לבנין B), כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר) מאושר מוצע (ע"פ תיק בניה מס' 92/483)			שטחי שירות (מ"ר) מאושר מוצע (ע"פ תיק בניה מס' 92/483)			שטחים עיקריים (מ"ר) מאושר מוצע (ע"פ תיק בניה מס' 92/483)			בניין	במפלס ± 0.00 ומעליו
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר		
215.38	31.00	184.38	-	-	-	215.38	31.00	184.38	A	
90.46	38.00	52.46	-	-	-	90.46	38.00	52.46	B	
20.00	-	20.00	20.00	-	20.00	-	-	-	A	מתחת למפלס ± 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	
235.38	31.00	204.38	20.00	-	20.00	215.38	31.00	184.38	A	סה"כ
90.46	38.00	52.46	-	-	-	90.46	38.00	52.46	B	
325.84	69.00	256.84	20.00	-	20.00	305.84	69.00	236.84		סה"כ

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

(ה) מספר הקומות המרבי של בניין A יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. גובה

הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מספר הקומות המרבי של בניין B יהא 2 קומות. גובה הבניה המרבי יהא

כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 3 יחידות דיור (ע"פ תיק בניה

מס' 92 / 493 – היתר בניה מס' 35193).

מובהר בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידות דיור חדשות בגין הבניה

המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת

אסורה.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות

המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים

הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי

שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכו'.

(י) שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים, תותר ביצוע התוספת לכל מבנה בנפרד.

10. הערה: כל יתר הוראות תכניות 4120 ו- במ/ 4383, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול על השטח.

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

12. 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 נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת ורדיו: כלשהי.

14. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק על הגג: צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

16. 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל מזק 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.


_____ X

חתימת בעלי הקרקע:

אזולאי ראובן ת.ז. 001041623

אזולאי כהן אסתר ת.ז. 00549659

נסים כרמלה ת.ז. 00104160-7

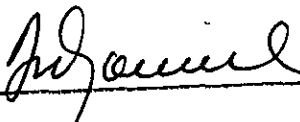

_____ X

חתימת מגיש התכנית:

אזולאי ראובן ת.ז. 001041623

רח' חכמי לובלין 38, ט.ל. 064-738565

בית ישראל, ירושלים.


_____ X
דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192

חתימת המתכנן

אדר' דוריתה גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8, ט.ל. 02-6247347

ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 14 באוקטובר 2002, לפתיחת תיק

עדכון: 23 בינואר 2003, לדיון בוועדה המקומית.

15 ביוני 2004, להפקדה.

21 ביולי 2004, להפקדה.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9034
הועדה המחוזית החלוטה לשמור את התכנית
בישיבה מס' 5105
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9034
הועדה המחוזית החלוטה לתקיד את התכנית
בישיבה מס' 9103 ביום 28.03
יו"ר הועדה