

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 4280 א'

שינוי מס' 1/97 לתוכנית מס' 4280 ו-1093 ב' ו-1449 א'

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 4280 א' שינוי מס' 1/97 לתוכניות מס' 4280, 1093 ב', 1449 א' התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התוכנית)

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

גיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 2008 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכי גונן ה', רח' דב הוז 8
גוש 30169
חלקה 10
וחלקי חלקות 5 ו-9

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזיתות הבניין ולהשלמת קומת גג לשם הרחבת יחידות הדיור בבניין, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

ב. קביעת הוראות בדבר שינוי שימוש שטחים בקומת קרקע תחתונה ממחסנים למגורים, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

ג. קביעת קו בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבנייה המירביים וקביעתם ל- 2479.22 מ"ר.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בנייה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכניות מס' 4280, 1093 ב', 1449 א', וההוראות שבתוכנית מס' 4280 א' זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 4280 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בשינוי לתוספות הבנייה המאושרות בתוכנית מס' 4280, תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבניין ובקומת הגג הקיימת, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בבניין, כמפורט בנספח מס' 1.

ב. יותר שימוש של שטחים בקומת מרתף ממחסנים למגורים, כמפורט בנספח מס' 1.

ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין להלן: קווי הבניין המירביים לתוספות בחזית הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבניין המירביים לתוספות על גג הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ד. שטחי הבנייה המירביים הם 2479.22 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שירות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	
2068.15	110.86	89.86	21.00	1957.29	238.63	1718.66	מעל מפלס 0.00
411.07	216.74	47.59	169.15	194.33	50.60	143.73	מתחת למפלס 0.00
2479.22	327.60	137.45	190.15	2151.62	289.23	1862.39	סה"כ

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

ה. מס' קומות מירבי לבניין 3 קומות.

ו. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ז. מס' יחידות הדיור בבניין יהיה 16. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור חדשה בשטח התוכנית, בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ח. הבנייה תבוצע בסוג אבן המצויין בנספח מס' 1.

ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

י. תנאי למתן היתר בנייה הוא הריסת תוספות הבנייה והגדרות המיועדות להריסה בתוכנית זו, ע"י מגישי הבקשה להיתר, בשטח נשוא הבקשה להיתר מודגש כי לא תותר הריסת בניינים וגדרות או מדרגות אשר נבנו בהתאם להיתרי בנייה מאושרים ללא הסכמת מגישי הבקשה להיתר המאושר.

יא. תותר הוצאת ההיתר כאשר הבנייה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

יב. תנאי למתן היתר בנייה הנו תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר לשם הבטחת החזרת מצב השטחים הציבוריים הגובלים בתוכנית לקדמותם, במידה ויפריעו בעת הבנייה, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ראה סעיף 12 להלן.

11. חניה פרטית:

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

12. בניין גדר מדרגות להריסה:

הגדר הבניינים המדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר. ראה סעיף 9(ג) לעיל.

13. דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. ראה סעיף 12 לעיל.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

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

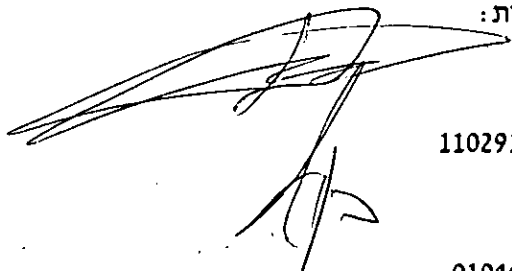
כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

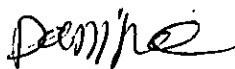
מינהל מקרקעי ישראל



חתימת מגישי התוכנית:


דוידוב יעקב
רח' דב הוז 8
טל. 6791972 ת.ז. 11029139

אלפסי אסתר ואליהו
רח' דב הוז 8
טל. 6791877 ת.ז. 0104462



דנינו מרדכי
רח' דב הוז 8
טל. 6791047 ת.ז. 5835160

חתימת המתכנן:



סמאן סלים
תל חי 4, ירושלים
טל. 5637092 ת.ז. 8024609

6/5/01

תאריך:

משרד הפניכו מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4280
 הועדה המחוזית החליטה כאושר את התכנית
 בשיבה מס' 4101 יום 22.5.01
 סמנכ"ל תכנון _____
 י"ד הועדה _____