

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1007013

תכנית מס' 4036

שינוי מס' 2/89 לתכנית מס' 2789
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4036, שינוי מס' 2/89 לתכנית מס' 2789 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לתוספות בניה הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמוחה.

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

4. שטח התכנית: כ- 12,6 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות 03, רח' גדלזון, בניינים מס' 330, 325, 324, מגרש מס' 8, שעפ"י תכנית מס' 2789, שטח בין קואורדינטות רוחב 136450 - 136220 לבין קואורדינטות אורך 167900 - 168175, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בבניינים מס' 330, 324, ו-325 ברח' אידלזון בהתאם לנספח הבינוי.
(ב) קביעת היקף שטחי הבניה עבור תוספות הבניה כמפורט להלן:
1,007 מ"ר לכל הבנין מס' 330
1,919 מ"ר לכל הבנין מס' 325
1,261 מ"ר לכל הבנין מס' 324
(ג) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה.
(ד) קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח.
(ה) ביסול שטחים עם זכות מעבר לציבור.
(ו) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

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' 2789 וההוראות שבתכנית מס' 4036 זו.

8. הקלות:

כל הוראות תכנית 4036 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית יראה כססיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לחקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא פרסי מפת הרקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים 1:

השטח הצבוע בתשרים כצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2789 לגבי אזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשטח הרחבת הדירות הקיימות בבנינים מס' 324, 325 ו-330 בהתאם לנספח מס' 1 בהתאמה ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) סה"כ שטחי הבניה לתוספת הם כדלקמן:

1,007 מ"ר לכל הבנין מס' 330

1,919 מ"ר לכל הבנין מס' 325

1,261 מ"ר לכל הבנין מס' 324

(ג) הבניה תהיה בעמודות שלימות בלבד.

לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אתר לביצוע בו זמנית של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

(1) היתר הבניה לכל עמודה יכלול את פיתוח השטח בסמוך לאותה עמודה בהתאם לנספח מס' 1 וכצו פיתוח השטח כאמור יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(2) כתנאי למתן היתר בניה בשטח יועתק קו הביוב הקיים ע"י מגישי תכנית ועל חשבונם בתאום עם אגף הביוב.

(3) מתן התחייבות משפטית וערכויות מתאימות ע"י מגישי התכנית, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה, לאבטחת ביצוע פיתוח השטח ואחזקתו, כאמור בסעיף קטן (1) לעיל.

(ה) הבניה תהיה באבן טכעית מרוכעת ומסותחת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנינים הקיימים.

11. חזית מסחרית:

(א) החזית המסחרית המסומנת בתשרים בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוס על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוס, התש"ס - 1980.

12. שטח עם זכות מעבר לציבור: (א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע ירוק וורוד לסרוגין הם שטחים בהם יש זכות מעבר לציבור ללא כל הגבלה ולא יותר לגדר או לסגור את המעברים הנ"ל.
(ב) השטחים המסומנים בתשרים בקוים אלכסוניים בסוּש אדום הם שטחים עם זכות מעבר לציבור לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשרים.

13. חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לחקן החניה לתוספות הבנייה שתוקמנה בשטח.

14. גדר להריסה: הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשרים מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש: (א) כגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני סעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנחנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, אח כל עבודות התשתית לרבות קו כיוו ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוו, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין וכסמוך 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.

כמו כן אתראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו כיוו, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"כ הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

4/...

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התיכוננו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסי כל דין. למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויהיה על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועסי כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל תת"ת 1-10-1992 מחוז ירושלים

עמוס המרמז
אדריכל המחוז

מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע..... מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 י-ם

חתימת מגישי התכנית..... משה קליינמן, רמות 324 בנין 2 דירה 15 סל. 864274 ת.ז. 56022866
שמואל חדד, רמות 330 בנין דירה סל. 868702
חיים אפלדורפר, רמות בנין 325 סל. 864517

יצחק רוזנבלו אדריכל
קרן קיימת 22 י-ם
סל 636874
רשיון מס' 23156

חתימת המתכננים..... י. שוורצמן, רח' ישא ברכה 16 י-ם, ת.ז. 0180560 סל. 823073 מיקוד 95341
י. רוזנבלו, רח' קרן קיימת 22 י-ם רשיון מס' 23156 סל. 664005

תאריך: 5.10.92

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדה תכנית מס. 4036
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.9.92 להפקיד את התכנית.
ד"ר יערה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
הבניה מס' 4036
החליטה בשיבתה מיום 27.2.90
לה' ל' על אשר התכנית הגיל להפקדה
ל"ה התנאים הכלולים בדו"ח
מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4036
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.4.93 לאשר את התכנית.
ד"ר יערה המחוזית

יחסי ראש
6225