

ש"ק... לארכ'ה תכ"ז

1 יוט. נ. ס. ר.
1 יוט. נ. ר.

תנן
עמנואל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4036 ב'

שינוי 1/99 לתכנית מס' 4036

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4036 ב' שינוי 1/99 לתכנית מס' 4036, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
- גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מטיפוס A (בנינים מס' 325/6 - 325/2) ערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)
- גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מטיפוס B ולטיפוס B (בנינים מס' 325/1 ו- 325/7) ערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2)
- גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מטיפוס C (בנינים מס' 324/2 - 324/4) ערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3)
- גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מטיפוס D ולטיפוס D (בנינים מס' 324/1 ו- 324/4) ערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 4)
- גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מטיפוס E ו- E (בנינים מס' 330/2 ו- 330/3) ערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 5)
- גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מטיפוס F ו- F (בנינים מס' 330/1 ו- 330/4) ערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 6)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 11,304 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות 03, רח' אידלסון בנינים מס' 324/5 - 324/1,
325/7 - 325/1, 330/1 - 330/4.

גוש 30729 חלקה 4, מגרש מס' 8 ע"פ תכנית 2789.

שטח בין קואורדינטות אורך - 167,800 ל- 168,300

לבין קואורדינטות רוחב - 136,200 ל- 136,600

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה, לשם הרחבת בנינים בהתאם
לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ד) קביעת היקף שטחי הבניה עבור תוספות הבניה ל- 4603.64 מ"ר.

(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

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' 4036 וההוראות
שבתכנית 4036 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית 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 התכנית
המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן
נאמר אחרת.

9. אזור מגורים**מייוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים
מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4036 לגבי
אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות
המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנינים מס' 324/5 - 324/1, 325/7 - 325/1 ו- 330/4 - 330/1 לשם הרחבות יחידות דיור קימות, הכל בהתאם לנספחים מס' 6-1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 4603.64 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

טיפוס		שטח עיקרי מוצע	שטח שרות מוצע	סה"כ מוצע
A 5 בנינים 50 יח"ד	מעל מפלס 0.00	883.20	274.10	1157.30
	מתחת מפלס 0.00	41.62	---	41.62
	סה"כ	924.82	274.10	1198.92
B 2 בנינים 20 יח"ד	מעל מפלס 0.00	328.48	112.42	440.90
	מתחת מפלס 0.00	122.90	----	122.90
	סה"כ	451.38	112.42	563.80
C 3 בנינים 30 יח"ד	מעל מפלס 0.00	646.17	164.94	811.11
	מתחת מפלס 0.00	263.73	----	263.73
	סה"כ	909.90	164.94	1074.84
D 2 בנינים 20 יח"ד	מעל מפלס 0.00	293.90	126.76	420.66
	מתחת מפלס 0.00	153.38	----	153.38
	סה"כ	447.28	126.76	574.04
E 2 בנינים 20 יח"ד	מעל מפלס 0.00	319.08	102.04	421.12
	מתחת מפלס 0.00	151.16	----	151.16
	סה"כ	470.24	102.04	572.28
F 2 בנינים 20 יח"ד	מעל מפלס 0.00	331.20	132.32	463.52
	מתחת מפלס 0.00	156.24	----	156.24
	סה"כ	487.44	132.32	619.76
בכל החלקה 16 בנינים 160 יח"ד	מעל מפלס 0.00	2802.03	912.58	3714.61
	מתחת מפלס 0.00	889.03	----	889.03
	סה"כ	3691.06	912.58	4603.64

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1 - 6.

(ד) מס' יח"ד בכל בנין יהא 10 יח"ד, סה"כ 160 יח"ד בכל 16

הבנינים שבתחום התכנית, מוגדש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ו) שלבי ביצוע:

1. הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ז) תנאי למתן היתר בניה יהא:

1. אישור תכנית אינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.

שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.

10. איסור מתן

הקלות:

(א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

11. חזית מסחרית:

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

12. חניה פרטית:

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

השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ללא הגבלה. לא יותר לגדר או לסגור המעברים הנ"ל.

13. שטח עם זכות

מעבר לציבור:

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

14. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

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

15. קולטי שמש על

הגג:

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. תחנת שנאים:

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

17. היטל השבחה:

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.

18. תשתית:

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

