

1008412

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4088 א'

שינוי 1/96 לתכנית מס' 4088

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4088 א', שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 4088 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) וגליון 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- 559 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' אלפנדרי 2, פינת רח' הטורים. גוש 30072 חלקה 75, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד ולדרך.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בנין קיים בן 3 קומות, לשם תוספת 2 יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין לתוספת הבניה כאמור.

- (ד) הגדלת שטחי הבניה המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל- 1037 מ"ר.
- (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- (ו) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי במגרש ל- 9 יחידות דיור.
- (ז) הרחבת דרך קיימת, לשם הרחבת המדרכה.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4088 וההוראות שבתכנית מס' 4088 א' זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 4088 לגבי אזור מגורים 3, וכן ההוראות הבאות:

9. אזור מגורים 3

מיוחד:

- (א) תותר בנית קומה חדשה מעל הבנין הקיים במגרש בן 3 קומות, לשם תוספת 2 יחידות דיור, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות.
- (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 1037 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1002	254	748	94	51	43	908	203	705	שטחים מעל למפלס ה- 0.00 +
35	-----	35	35	-----	35	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1037	254	783	129	51	78	908	203	705	סה"כ

הערה :

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

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 9 יחידות דיור.

(ה) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנין יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לגג תוספת הבניה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ו) הבניה תבוצע בהינף אחד.

(ז) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה :

1. העתקת הגדר המסומנת בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב לגבול החלקה החדש. ראה הוראות סעיף 10 להלן.
2. העברת שטח הדרך המיועד למדרכה ע"ש העיריה ללא תמורה, כמפורט בסעיף 12 להלן.

3. תאום עם מחלקת הביוב בין השאר בנושאים הבאים:
- א. האינסטלציה של תוספת הבניה תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום אישור ופיקוח מח' הביוב.
- ב. תשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים.
5. תאום עם שירותי כבאות והצלה.
6. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים במפעל "הגיחון".
7. תיאום עם חברת "בזק".
8. תיאום עם חברת חשמל.
9. הגשת תכנון מפורט להרחבת הדרך שבתחום התכנית (המדרכה החדשה) ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור מחלקת הדרכים והסדרי התנועה.
- ביצוע המדרכה יהיה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה באישור ופיקוח מחלקת הדרכים והסדרי התנועה.
- לא ינתן טופס 4 ואיכלוס הדירות קודם ביצוע המדרכה לשביעות רצון המחלקה לדרכים והסדרי תנועה.
- להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

10. מבנה וגדר

להריסה:

- א. הגדר המותחמת בקו צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט מיועדת להעתקה ותועתק ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"י העיריה במועד המוקדם שביניהם. ראה סעיף 9 (ח) 1 לעיל.
- ב. המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

11. דרכים:

(ב) ראה הוראות סעיף 9 (ח) 9 לעיל.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה, בהתאם להוראות חוק התיכנון והבניה תשכ"ה-1965.

12. הפקעה:

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.

13. 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.

14. היטל השבחה:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללאדוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. קולטי שמש:

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: עובדות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

17. תשתית:

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 נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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. 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.

חתימת בעלי הקרקע: משה טוביה רוזנצוויג
 משה טוביה רוזנצוויג, א. אלפר, ש. לייפר, ח. שץ, ד. גנון, אלי שלום, אהרון סוקולובר,
 אהרן רובינפלד, עדי יעקבוב

חתימת מגישי התכנית: יצחק רוזנבלו
 משה טוביה רוזנצוויג, רח' אלכנדרי 2 ירושלים ת"ז 78759 טל': 322500
 יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' 23156
 חתימת המתכנן
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393789 טל': 9933021

תאריך: 27. 8. 02

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 41008
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4190 ביום 5.9.02
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה