

מתוו ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9763

שינוי 1/03 לתכנית מס' 4074

ולתכנית מס' מק' 4074 א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9763, שינוי 1/03 לתכנית מס' 4074 ולתכנית מס' מק' 4074 א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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.

נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושאים של מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי וקווי בניין מירביים, שהינם מחייבים.

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

4. שטח התכנית: כ- 1278 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רוממה, רח' המ"ג 32. גוש 30234 חלקה 47. שטח בין קואורדינטות אורך 219.000 ל- 219.050 לבין קואורדינטות רוחב 633.525 ל- 633.600 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ג) הגדלת שטחי בניה מירביים בחלקה וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת המוצעת ל-362.27 מ"ר.
- (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות מעל קומת עמודים ל-4 קומות מעל קומת עמודים וקביעת גובה בניה מירבי.
- (ה) 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4074 ו-מק/4074א וההוראות שבתכנית מס' 9763 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 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4074 ו-מק/4074א לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם בהתאם לטבלת השטחים שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר) מוצעים	שטחים עיקריים (במ"ר) מוצעים	שטחים מירביים (במ"ר) מאושרים ע"פ ת.ב.ע. 4074	מתחת ל 0.00
--	--	--	--	0.00 ומעליו
2934.04	--	362.27	2571.77	סה"כ
2934.04	--	362.27	2571.77	

שטח הבניה כאמור כולל את כל השטחים שבתחום תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת עמודים.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה ע"י מגיש הבקשה להיתר, על חשבון, כתנאי למתן היתר בניה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הפתחים וחומרי הבניה של תוספת הקומה המוצעת יהיו בהתאם לבניה המאושרת וכמפורט בנספח מס 1.

(ח) תוספת הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור מהנדס קונסטרוקציה לגבי יציבות הבניה המוצעת.
2. תאום העיצוב האדריכלי, לרבות הפתחים וחומרי הבניה עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, תוך התאמת החזיתות לחזיתות שעפ"י תכנית 4074 המאושרת.

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות 4074 ו-מק/4074א, שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול.

10. הערה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח,

11. חניה פרטית:

אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית
הדרושים
לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

12. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

13. היטל השבחה: (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. 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 מתנדס 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 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.

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

רשימת בעלי הקרקע:

רשות הפיתוח

חדד אשר (ת.ז. 5602783)

אשכנזי יוסף (ת.ז. 51838753)

דוד אליהו (ת.ז. 056826373)

פרץ אלחנן (ת.ז. 56572316)

אופמן נפתלי (ת.ז. 12081659)

המאירי שבתאי (ת.ז. 5746922)

המון יובל (ת.ז. 055709547)

חמוס נעימה (ת.ז. 209655)

ישראלי שמואל (ת.ז. 4746963)

ירקוני יהודה (ת.ז. 190928)

ריס ימין (ת.ז. 5796639)

אייכלר שמעון (ת.ז. 2814729)

ויספיש יקותיאל (ת.ז. 5642803)

בלומנפלד סמואל (ת.ז. 6882059)

שובמן יהושע (ת.ז. 194411)

נואריאן שלום (ת.ז. 7827561)

צדיק יוסף (ת.ז. 6943209)

זלושינסקי מרדכי (ת.ז. 050223122)

קומה ג' אליהו דוד
קומה ג' דוד אליהו

קומה ג' ירקוני יהודה
קומה ג' ריס ימין

קומה ג' צדיק יוסף
קומה ג' זלושינסקי מרדכי

רח' המייג 32 ירושלים.

חתימת בעל הקרקע ומגיש התכנית:
אייכלר שמעון, רח' המייג 32 ירושלים ת"ז: 28147296 טל': 5321310

נפתלי פלינק
חתימת המתכנן: אדריכל מ.ר. 83333

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים טל': 6510879
ת.ז. 313657595 מ.ר. 83333

תאריך: 13.2.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2963
הועדה המחוזית וחלוקה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 106 ביום 18.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה