

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 4331 א'

שינוי מספר 03 לתכנית מס' 4331

ושינוי מספר 04 לתכנית מס' 2673

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 4331 א'
שינוי מספר 04 לתכנית מספר 2673
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית:

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

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

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200
(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 - 9,754 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי בית וגן רח' אליעזרי מס' 5

גוש: 30340

חלקה: 32

שטח בין קואורדינטות אורך 218/075 ל - 217/900
לבין קואורדינטות רוחב 630/525 ל - 630/825

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת הבינויים הבאים בשטח.
תוספות בניה בכל קומות הבנין הקיימות לשם הרחבות יח"ד קיימות.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ג. הגדלת שטחי בניה ב = 827 מ"ר.
- ד. 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' 2673 וההוראות שבתכנית מס' 4331 א' זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קוים אלכסונים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4331 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
תוספת בניה בכל קומות הבניין הקיימות במפלסים -9.00, -6.00, -3.00, +0.00, +3.00.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המוצעים הם 827 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר) - מוצע	שטחי שרות (במ"ר) - מוצע	שטחים עיקריים (במ"ר) - מוצע	
381	10	371	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
446	/	446	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
827	10	817	סה"כ

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

ג. מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות.
גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 21 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, 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 של טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא בתאום עם האגף לשיפור פני העיר להבטחת שיקום כל נזק שיגרם למדרכה ו/או כביש סמוכים שטח נשוא התכנית.
הכל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

10. חניה פרטית:

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

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

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

14. היטל השבחה:

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

15. 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 הנייל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס 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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באתו 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.

בעלי קרקע ומגישי התכנית :

070932710	שבו יוסף
4295475	כרספי ציון
6755441	חובב מלכה
8910697	מירון בלהה
5060900-7	אוחיון תהילה
31208315-7	פרגי מנחם
012391041	ויזר סטיבן
5705126-0	כהן רפאל
0656041	שקל ברוריה
50712348	צמח אריאלה

שם	ת.ז.
משעין יעקב	127341518
שוקרון גיאק	302379854
יאיר שרה	6204754
עין חי אהובה	7460330
לב מרדכי	026090639
בוקובה פטריקן	015491616
נהון לאה	041998683
הלפרין אברהם	197971
ואקנין עדינה	053360293

בעלי קרקע נוספים :

אבסירה מרלן	ביסמוט צירלס שלום	משה"ב חברה לשיכון בינין ופיתוח	גל שמואל
טובלם מיכאל	צבאח דוד	כהן פרידה	פרי אברהם
לוי גיאן	נהן יוסף	שגב משה	פרידמן גיל
גוטליב דניאל	ברהמי שלמה קלוד	שובי מאיר	בורשטיין אברהם
ברדוגול אלישע	אלפסי ניסים	לורי אמנון	קינן יוסף
שבתי הדסה	טמסטת אלברט	רובי אברהם	אבגי רוזה
פרז מאיר	בן חמו אמנון	צדוק יוסף	בר חנה
עזר יצחק	פרגי אלברט	עמאר שמואל צבי	פינברג נחמן
רוטמן מרים	קצבי אברהם	מימוני מרסל	כספי יהודה
		סוטו טיירי	

חתימת מגישי התכנית :

בשם הדיירים :

כהן רפאל
רח' אליעזרי 5
טל: 02-6446048 ת.ז. 057051260

מירון בלהה
רח' אליעזרי 5
טל: 02-6426395 ת.ז. 8910697

חתימת המתכנן :

אדריכל נחמן כהן ת.ז. 14678767
דולב ד.ג. מודיעין טל: 02-9973169
מס' רשיון: 021140

תאריך: דצמבר 2006

