

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מפורטתתכנית מס' 4088 ג'שינוי לתכניות מס' 4088, 4088 א', ו - 4088 ב'ושינוי לתכנית מתאר מקומית1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4088 ג' שינוי לתכניות מס' 4088, 4088 א', ו - 4088 ב' ולתכנית מתאר מקומית.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 0.459 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: מקור ברוך,
- רח': אלפנדרי, בית מס': 2 פינת רח' הטורים 6.
- 1.4.2 גוש 30072 חלקה 75, גוש מוסדר
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין- 220000 לבין- 220050
- רוחב: בין - 632725 לבין- 632750
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
- תכנית בינוי (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100 המבטא את נפח הבינוי המוצע, נספח הבינוי מחייב לענין מס' יח"ד וגובה המבנה.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע.
- 2 / ...

בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- | | |
|-----|--|
| 3.1 | מהות התכנית: תוספת קומה על מבנה קיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, והרחבת מרפסת בקומה ג'. |
| 3.2 | קביעת בינוי עבור תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות על בנין קיים והרחבת מרפסת קיימת בקומה ג'. |
| 3.3 | קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 279 מ"ר, מתוכם 264 מ"ר שטח עיקרי ו- 15 מ"ר שטחי שירות. |
| 3.4 | קביעת קווי בנין חדשים, לתוספת קומה. |
| 3.5 | הגדלת מספר הקומות מ- 5 ל- 6 כאשר קומה אחת מתחת למפלס 0.00 ו- 5 קומות מעל למפלס 0.00. |
| 3.6 | קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. |
| 3.7 | קביעת תנאים למתן היתר בניה. |
| 3.8 | קביעת הוראות בגין פירוק סגירת מרפסות. |

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 4088, 4088 א', 4088 ב', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

5.1

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגורש)		שטח חלקה בדונם ללא דרך	מס' חלקה	יעוד קרקע
סדר/כ' (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שדות		שטחי עיקריים		שטחי בניה עיקריים		מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	0.413	75 (חלקי)	אזור מגורים מיוחד
מאושר + מוצע	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר* בתכנית מס' 4088 ב'	שטחים / קומות מעל למפלס 0.00					
1447	279	1168	1	4	15	54	264	1114	שטחים / קומות מעל למפלס 0.00					
114	---	114	---	1	---	8	---	106	שטחים / קומות מתחת למפלס 0.00			0.046	75 חלקי	דרך קיימת או מאושרת
1561	279	1282	1	5	15	62	264	1220	שטחים / קומות מתחת למפלס 0.00					

הערות: 1. מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת.

2. בקומות קרקע יותר שימוש מסחרי או הרחבה של יחיד, לא תותר יחיד נוספת במקום השטח המסחרי.

הערה לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מסחרי ומגורים בקומת קרקע ומגורים בלבד בקומות העליונות.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 תותר תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות ותותר הרחבת מרפסת בקומה ג' הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
- 5.2.4 קווי הבנין לתוספת הבניה בקומה העליונה הינם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 5.2.5 הוראות בינוי ופיתוח :
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 דרכים :
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- 5.4 שלבי ביצוע :
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- 5.5 סטיה ניכרת :

* מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו 11 יח"ד, הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

* קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

הוראות נוספות :

5.6

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים, לגג הקומה החדשה. תתאפשר גישה חופשית לגג למתקנים טכניים.

6. חניה:

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 6.1

ככל שלא תאושר התכנית לחניון עפ"י תכנית 5166 או תכנית שתחליף אותה לעת מתן היתר בניה, יהיו השטחים הנוספים הרחבות ליח"ד הקיימות. 6.2

7. סגירת מרפסת

לפירוק ויפורקו בשטח נשוא הבקשה להיתר כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

לפירוק:

8. תנאים למתן

היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (סגירת מרפסת לפירוק) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:

תנאי להיתר בניה הוא מימון לקרן חניה עבור התקנת מקומות חניה בחניון ציבורי עבור תוספת 2 יח"ד, מספר מקומות חניה שעבורם ייקבע המימון יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. 8.1

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 8.2

תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. 8.3

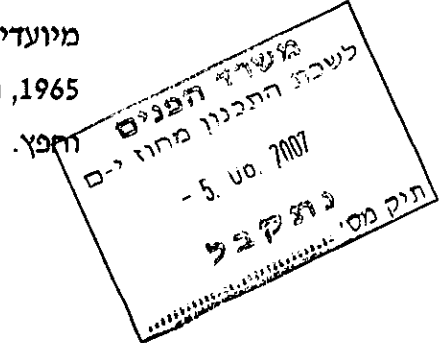
הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 8.4

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר

9. הפקעה:



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: מר משה אלטר
אלטר מנתם מנדל, רח' אלפנדרי 2 ירושלים ת"ז : 001407618 טל' : 5380707/2
רוזנבום צבי, רח' אלפנדרי 2 ירושלים ת"ז : 015276405 טל' : 5003050

בעלי קרקע נוספים:

פרץ לוי, ת"ז : 99394-1

יעקבוב אדיק, ת"ז : 11371739 טל' : 5375096

אילוז יעקב, ת"ז : 6205951 טל' : 5389725

רובינפלד שילה, דרכון : 9769727 / רובינפלד אוסקר, טל' : 5389468

שץ חיים בונם, ת"ז : 11934163 / שץ שיינדל ת"ז : 059787192 טל' : 5001831

גנון דוד בן יהושע / גנון דינה, טל' : 5389524

שלום אליהו, ת"ז : 006686 שלום מרגלית ת"ז : 0065859 טל' : 5389470

ויינברג שמואל ת"ז : 057432767 / ויינברג מרים, ת"ז : 058112756 טל' : 5385093

אלטר אברהם מרדכי, ת"ז : 059024349 טל' : 5375040

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 144088
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' אלטר ביום 28.6.07
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל' : 9933021
מ.ר. 23156, תוקף רשיון: 15.2.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 144088
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' אלטר ביום 28.6.07
יו"ר הועדה

תאריך: 30.5.07