

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4088 ב'

שינוי 1/98 לתכנית מס' 4088, ו - 4088 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4088 ב', שינוי 1/98 לתכנית מס' 4088, ו - 4088 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 559 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' אלפנדרוי 2, גוש 30072 חלקה 75, שטח בין קואורדינטות אורך - 220000 ל - 220050 לבין קואורדינטות רוחב - 632720 ל - 632770 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

6. מטרת התכנית:

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה, בקומה הראשונה ובקומת מרתף, לשם הרחבת חנויות קיימות בקומה הראשונה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית המערבית של הבנין בקומות ב', ג', ו - ד', לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 1282 מ"ר.

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

(ז) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

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' 4088 א' וההוראות שבתכנית מס' 4088 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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4088 א' לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בקומת המרתף ובקומה ראשונה, לשם הרחבות חנויות קיימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה בקומת המרתף, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה בקומה הראשונה.

(ב) תותרנה תוספות-בניה בחזית המערבית של הבנין בקומות ב', ג', ו - ד', לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות, ולשם תוספת מעלית בחזית צפונית של הבנין, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1282 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1168	54	17	37	1114	207	907	במפלס 0.00 ומעליו
114	---	---	8	106	106	---	מתחת למפלס 0.00
1282	54	17	45	1220	313	907	סה"כ

הערה לטבלה:

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) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יח"ד בבנין יהא 9 יח"ד ו-3 חנויות. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור וחנויות מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל השבונם.

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

פרטי אבני פינה, משקוף ואבני פינה יהיו כקיים בבנין.

(ח) תנאי למתן היתר בניה :

1. תאום עם רשות העתיקות.

2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4088 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4088 ב' זו ממשיכות לחול.

11. חזית מסחרית:

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

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

12. חניה פרטית:

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

13. בנין וגדר

להריסה:

א. הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

15. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

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

16. 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.

17. 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.

18. 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 הנייל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

19. 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

[Handwritten signature]
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

עדי יעקבוב, רח' הטורים 6 ירושלים ת"ז : 11371739 טל': 5375096

חיים שץ, רח' הטורים 6 ירושלים ת"ז : 11934163 טל': 5001831

אברהם אלטר, רח' הטורים 6 ירושלים ת"ז : 059024349 טל': 5375040

צבי רוזנבוים, רח' הטורים 6 ירושלים ת"ז : 015276405 טל':

בעלי קרקע נוספים : אילוז יעקב, פרץ לוי, רובינפלד שילה, רובינפלד אוסקר, גנון דוד ודינה,
שלום אליהו ומרגלית, ויינברג שמואל ומרים, אלטר מנחם מנדל.

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
בשיוור מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל': 9933021

תאריך: 21.7.03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 174088
הועדה המחוזית והחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 13103 ביום 18.11.03
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
174088
הפקדת תכנית מס' 174088
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 6103 ביום 8.6.03
יו"ר הועדה