

1006454

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4730

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2561  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4730 שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2561 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת  $\frac{1}{4}$  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 - 1547 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קרית מנחם רח' איסלנד מס' - 22 א', גוש: 30435 חלקה 31.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
  - א. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת דירות קיימות בתוספת מרפסות סוכה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
  - ב. התרת שימוש למגורים בקומת מרתף לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע.
  - ג. התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
  - ד. תוספת בניה בשטח שמתחת למרפסות על עמודים להרחבת הדירות בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.
  - ה. שינוי בקוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.
  - ו. הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות וגג רעפים.
  - ז. קביעת שטחי הבניה המירביים ל - 2612.75 מ"ר.
  - ח. קביעת הוראות בנין גדר מבנה ומדרגות 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' 2561 וההוראות שבתכנית מס' 4730 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

..../.

9. אזור מגורים  
מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2561 לגבי אזור מגורים מיוחד, שאינן עומדות בסתירה לתכנית מס' 4730 זו וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר בנית תוספות בניה לשם הרחבת דירות קיימות ומרספות סוכה בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. יותר שימוש למגורים בקומת מחסנים במרתף להרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. תותר בנית תוספות בניה בשטח שמתחת למרפסות על העמודים לשם הרחבת הדירות בקומת הקרקע בהתאם לנספח מספר 1.
- ד. יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים להרחבת הדירות הקיימות בקומה א', בהתאם לנספח מס' 1.
- ה. מספר הקומות המירביים יהיה 4 קומות.
- ו. שטחי הבניה המירביים יהיו 2612.75 מ"ר כמפורט להלן:
- ז. גובה-גג הרעפים יהיה 2.5 מ' ברוטו מרצפת עליה הגג ועד לגובה מדלפות הגג.

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)		
	סה"כ	מודע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים
2332.26	56.98	21.46	35.52	2275.28	1019.30	1255.98
378.60	13.80	---	13.80	364.80	---	364.80
2612.75	70.78	21.46	49.32	2640.08	1019.30	1620.78

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

- ח. תנאי למתן היתר בניה בקומת המרתף יהא הנמכת הרצפה כך שגובה הקומה לא יפחת מ-2.50 מ' כנדרש בתקנות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה היא העתקת המיתקנים המשותפים הקיימים על הגג אל גג תוספת הבניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- י. הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מחקרע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה מלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקניה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.
- יא. הבניה תהיה מאבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

.../.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה משטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
12. מבנה מדרגות וגדר להריסה: הגדרות המדרגות והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
13. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
14. אנטנה טלוויזיה ורדיו: ככל הכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
16. היטל השבחה: א. הועדה המקומים תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. 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 מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראי מגיש 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 באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו תוכנית עקרונית ליישום, בהנאי שזו היתה  
 התוכנית היחידה שהוצגה לנו. אנו מודים לך על  
 המאמץ והעזרה שנתת לנו. אנחנו נמשיך לעבוד  
 על התוכנית הזו ונחזור אליך בהקדם.  
 אנחנו מודים לך על המאמץ והעזרה שנתת לנו.  
 אנחנו נמשיך לעבוד על התוכנית הזו ונחזור  
 אליך בהקדם.

עמליה אברמוביץ  
 ס/אדמיניסטרציה  
 מנהל מחוז ירושלים

חתימות בעלי הקרקע:

שם:

כתובת:

תאריך: 18.5.95

חתימת מגישי התכנית: כוכי קרמני

שם: כוכי קרמני

כתובת: איסלנד 22 א' קרית מנחם, טלפון: 02-431889 מיקוד 96584

חתימת המתכנן: ישראל

שם: מס רשמי 62055

כתובת: 09-624516/5

טלפון: 09-624516

תאריך: 16/5/95

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4730  
 היעדה: החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 6/96 ביום 28.6.96  
 מנהל המחוז