

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9636

שינוי לתכנית מס' 2874

ולתכנית מס' 2874 א' ולתכנית מס' 2874 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת)

תכנית לאיחוד חלקות בהסכמה

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9636 שינוי לתכנית מס' 2874 ולתכנית מס' 2874 א' ולתכנית מס' 2874 ב'. (להלן : התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1). נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט קוי בנין מירביים, מספר קומות מירבי וגובה בנין מרבי שהינם מחייבים. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. גבולות בתכנית:

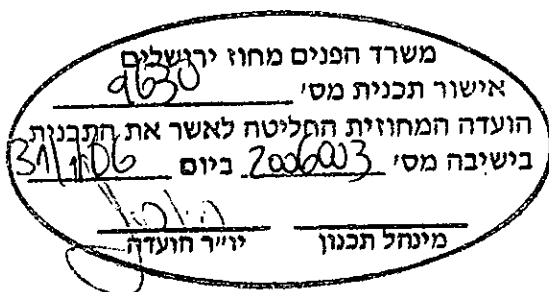
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 306 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת זכרון משה, רח' פרי חדש מס' 51 ורחוב חפץ חיים מס' 48 ומס' 50 גוש: 30070, חלקות 94, 95 בין קואורדינטות אורך 220/450 לבין 220/400 לקואורדינטות רוחב 632/720 לבין 632/750 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד א'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות וגג רעפים מעל בנין קיים.
- ג. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות כלפי רח' פרי חדש ומקומה אחת ל-3 קומות כלפי רחוב חפץ חיים.
- ד. ביטול קוי בנין קיימים וקביעת קווי בנין מרביים חדשים לבנין.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-1177 מ'ר מתוכם 843 שטחים עקריים ו-334 מ'ר שטחי שרות.
- ו. קביעת מס' היחידות ל-10 יחידות דיור.
- ז. קביעת הוראות בגין אחוד חלקות.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ט. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2874 ומס' א' 2874 ו' וההוראות שבתכנית 9636 זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות תכנית 9636 זו, עדיפה תכנית 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד א' :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שתי-וערב ברקע הוא אזור מגורים מיוחד א' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו. השמושים המותרים בבנין זה יהיו למגורים בלבד.

א. שטחי הבניה המרביים של הבנין יהיו כמפורט להלן:

שטחים עיקריים קיימים במ"ר	שטחים עיקריים מוצעים במ"ר	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות קיימים במ"ר	שטחי שרות מוצעים במ"ר	סה"כ שטחי שרות במ"ר	סה"כ שטחים במ"ר
301	542	843	211	145	333	1176
0	0	0		0	0	0
301	542	843	212	122	334	1177

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ב. מס' הקומות המרבי יהיה 4 כלפי רחוב פרי חדש ו-3 קומות כלפי רח' חפץ חיים.
- ג. גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.
- ה. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח יהא 10 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר למותר בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון וכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה.

10. חניה:

לא תדרש חניה בתוך תחומי החלקות.

11. מדרגות וגדרות להריסה:

המדרגות והגדר המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.

12. שלבי בצוע:

התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

13. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור קונסטרוקטור והגשת חוות דעת לענין חוזק המבנה.
2. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
3. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
4. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
5. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגוון בשטח התכנית.
6. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
7. תאום עיצוב פתחים וחזיתות עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
8. תאום פרטי סוג האבן עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
9. ניקוי ושיפוץ חזיתות קיימות כתנאי למתן טופס 4.

14. רישום איחוד וחלוקה:

- א. התכנית כולל אחד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. לאחר אישור תכנית 9636 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חדשים מיום אישור התכנית כאמור.
- ג. במידה ולא יוגש התצ"ר תוך 3 חדשים כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר, הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש:

- א. בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש. נושא זה ייקבע לעת מתן היתר בניה באישור מהנדס העיר.
- ב. בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

- א. 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 הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה,

ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את 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 אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

חלקה 94 :

שם	ת.ז.	כתובת	טל
יעקבי חנה	006125835	רח' גבעת שאול 128/3	5379198
יעקבי יעקב	2865772	רח' נג'ארה 1	5004162

יחסי אבן

חלקה 95 :

שם	ת.ז.	כתובת	טל
ויצמן רבקה	031876501	ת.ד. 43231 ירושלים	052-2400066
ויצמן צבי	029746054	ת.ד. 43231 ירושלים	052-2400066
אטיאס שלמה	069307130	רח' ימין אובות 10 ירושלים	050-5255797
אטיאס יפה	059641399	רח' ימין אובות 10 ירושלים	050-5255797
עידן חי	51459451	ת.ד. 41072 ירושלים	050-8521771
קרלשטיין שלמה	29064938	כתב סופר 18 ירושלים	052-3446434
קרלשטיין פרידה גיטל	28082667	כתב סופר 18 ירושלים	052-3446434

ויצמן רבקה
אטיאס שלמה
עידן חי
קרלשטיין שלמה
קרלשטיין פרידה גיטל

תאריך:

חתימת המתכנן:

יצחק ליבנד
ת.ד. 48179
ירושלים 91481
טל. 02-6789914

ליבנד יצחק אדריכל
ת.ד. 48179 ירושלים
טל. 02-6789914

תאריך: 06.06.06