

2874

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2874 ב'

שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 2874

שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2874 ב'.
שינוי מס' 2/91 לתכנית מס' 2874 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). ו-3 גליונות של תכניות בנוי כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית סימון חזיתות למיקום מרפסות גג הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכניות גגות וחתכים הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של פרטים הערוך בק.מ. 1:20 (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט תכנית 2874 הוא גבול התכנית.

4: שטח התכנית:

כ-66 דונם.

22874

ירושלים, שכ"י אחוזה, זכרון משה ויגיע כפויים, בין רח"י מלכו ישראל לרח"י דוד יליו, ובין הרחובות עזר יולדות ורח"י אפרים כהן לבין רח"י רלב"ח ורח"י יוסף בן מתתיהו.

גוש 30066:

חלקות: 32 ועד 56 בכלל, 60,58 עד 62 ועד בכלל, 64 עד 82 ועד בכלל, 84 עד 88 ועד בכלל, 90 עד 93 ועד בכלל, 106 עד 115 ועד בכלל, 117. חלק מחלקה: 105.

גוש 30067:

חלקות: 7 עד 15 ועד בכלל, 21,17 עד 33 ועד בכלל, 36 עד 48 ועד בכלל, 50 עד 66 ועד בכלל, 77,69 עד 85 ועד בכלל, 87 עד 99 ועד בכלל, 110,102 עד 112 ועד בכלל, 118 עד 134 ועד בכלל, 136,137,139. חלק מחלקה: 138.

גוש 30068:

חלקות: 5,3,2 עד 28 ועד בכלל, 30 עד 36 ועד בכלל, 41,39,38 עד 47 ועד בכלל, 51 עד 62 ועד בכלל, 102,65,64 עד 107 ועד בכלל, 123,124,125,139,156 עד 162 ועד בכלל. חלק מחלקות: 1,40,163.

גוש 30070:

חלקות: 14 עד 19 ועד בכלל, 66,67,69,70,73 עד 108 ועד בכלל, 115,116. חלק מחלקות: 114 ו-117.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט תכנית 2874 בקו כחול.

52874

תכנית:

שינוי סעיף 9 ו' בתכנית 2874 על ידי התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, וקביעת הוראות בינוי לפתיחת פתחים בגג הרעפים.

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' 2874 ו-2874 א' וההוראות שבתכנית מס' 2874 ב' זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך נספח מס' 1) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט תכנית 2874 בצבע צהוב עם

קיום אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

2874
א. בשינוי לאמור בסעיף 9 ו' בתכנית 2874 יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים בכפוף לכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2874 וההוראות המפורטות להלן:

1. השימוש בחלל הגג יותר לצורך הרחבת הדירות שבקומה השניה בלבד ולא יותר הגדלת מספר יחידות הדיור.
2. שיפוע גג הרעפים יהיה בהתאם לשיפוע הגגות הסמוכים ובלבד שלא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.
גובה גג הרעפים לא יעלה על גובה שאר הגגות. על אף האמור לעיל, גובה הבניה המירבי של הבנין בחלקה מס' 90 בגוש 30070 יקבע לעת מתן היתר הבניה.
3. בבנינים בני שתי קומות (בהתאם להוראות תכנית 2874) אסורה הגבהת קירות הבנין מעבר לגובהם הקיים.
4. תחתית רצפת קומת הגג תהיה ב-20 ס"מ לפחות גבוהה מקצהו של פתח קיים בקומה שמתחתיה, ובכל מקרה תישמר שלמותם של הפתחים הקיימים.
5. גגות רעפים ייבנו בהתאם למפורט בנספחים מס' 2 ו-3.
6. גג הרעפים יהיה מרעפי חימר שרופים דוגמת הקיים בסביבה.
7. בבנינים טוריים יותרו פתחים בגג הרעפים בחלונות שיותקנו במישור הגג, או במרפסות שקועות בגג כמפורט בנספח מס' 2, ובחזיתות כמפורט בנספח מס' 1.

בבנינים בודדים הפתרון התכנוני לפתיחת פתחים בגג יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.

בכל מקרה אסורה התקנת חלונות "קוקיה".

8. חומר הגמר של קירות המרפסת השקועה בגג יהיה

טיח בהיר מותני. המעקה בחזית יהיה מאבן לכל

גובהו או מאבן ומעקה סורג. בשני המקרים

יותקן למעקה קופינג אבן בגובה מיזערי של 10

ס"מ כמפורט בנספח מס' 3.

9. הצבת קולטי שמש תותר במישור הגג המשופע

ובצמוד אליו בלבד. הדוודים ימוקמו בחלל גג

הרעפים, או לחילופין יותר שימוש בדוודים

שוכבים בלבד ובצמוד לקולטי השמש.

הפתרון התכנוני יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה

להיתר בניה.

10. אסורה בנית מדרגות חיצוניות לקומת הגג.

ב. לכל בקשה להיתר בניה יצורפו: צילומי מצב קיים

של חזיתות הבנין הקיים. תכנית וחתך דרך הגג

המראים את מיקום הפתחים וקולטי השמש. פרטי

בנית הגג והמרפסת כמסומן בנספח מס' 3.

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.

כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2874 ולא שונו

במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.

11. היטל השבחה:

12. הערה:

מ.ל. קל-גול (1992) בע"מ

מגיש התכנית:

נ.ל. קלגל בע"מ

רח' יוחנן הסנדלר 3, ירושלים

טלפון: 02-371754

2874

חתימת המתכנן:

ביקסון בר-דור אדריכלים

רח' הרצוג 71 ירושלים 92622

טל. 02-785341

ביקסון בר-דור
אדריכלים
הרצוג 71, ירושלים 92622
טל. 02-785341

תאריך:

20.2.95

משרד הסנים בתוך ירושלים
תום התאון היום ה' תשנ"ה - 1982

אישור חכנית מס. 2874

הועדה המראית לתכנון ולבניה החליטה
צום 25-894. לאשר את החכנית.

סדר הועדה המראית