

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.



תכנית מס': 8536
שינוי מס': 1/2000 לתכנית מס': 2874
שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס': 2874 א'
שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 2874 ב'
שינוי לתכנית המתאר ירושלים
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס': 8536
שינוי 1/2000 לתכנית מס': 2874 ולתכנית מס': 2874 א' ו ב'
ולתכנית המתאר לירושלים.
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
[להלן: התכנית].

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: 6 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית]
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]
גיליון אחד של הבינוי, הערוך ב.ק.מ. 1:100 [להלן: נספח מס' 1]

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 0.172 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת זיכרון משה,
רחוב אברמסקי מס': 18.
גוש: 30067.
חלקה: 78.

שטח בין קואורדינטות אורך 632875-632850
ובין קואורדינטות רוחב 220650-220575
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. הגדלת שטחי הבניה המירביים בבניין שעל חלקה מס' 78 בגוש: 30067 ל: 1031.1 מ"ר, מתוכם 680.0 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ המפורט להלן:
 - במפלס 2.50- קביעת בינוי לתוספת שטח למחסנים למדרגות ולחניה.
 - במפלס 0.00 קביעת בינוי לתוספת מדרגות.
 - במפלס 4.30+ קביעת בינוי להרחבת שתי יחידות דיור קיימות למרפסות ולמדרגות.
 - במפלסים 7.20+ ו 10.20+ קביעת בינוי לתוספת שתי יחידות דיור חדשות ולמרפסות בחזית הדרומית..
- ג. הגדלת מס' יחידות הדיור מ: 4 ל: 6 יחידות דיור.
- ד. הגדלת מס' הקומות משתי קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים, ל: 4 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים.
- ה. ביטול קווי הבנין המאושרים וקביעת קווי בנין מירביים חדשים לתוספת בניה על קרקעית ותת קרקעית, הכל ע"פ המסומן בתשריט בטוש אדום.
 - ו. קביעת הוראות בדבר מדרגות וגדרות להריסה.
 - ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
 - ח. קביעת הוראות בדבר שטח לחניה בתחום התכנית.
 - ט. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למגורים בלבד.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס': 2874, ו- 2874 א' ו- ב' וכן ההוראות שבתכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב הן בתשריט, והן בנספח הבינוי [להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים 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: צהוב עם פסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לירושלים ההוראות שנקבעו בתכנית 2874 ו 2874 א וב', לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו השינויים הבאים בשטח בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקווי הבנין בתשריט המסומנים בקו נקודותיים בצבע אדום (למחסנים) וקו נקודה בצבע אדום (לתוספת על קרקעית) : תוספת מחסנים, חדר הסקה בקומת המחסנים (מפלס -2.56).
- ב. הרחבת יח"ד ותוספת מרפסות בקומה א' (מפלס +4.30)
- ג. ביטול קומה ב' (מפלס +7.20) כקומה המובלעת בחלל גג רעפים ותוספת קומה שלישית (מפלס +10.20) לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות. תוספת חדר מדרגות בחזית הצפונית.
- ד. הגדלת מס' יח"ד מ: 4 ל: 6 יח"ד. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למוצע בתכנית ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ח. שילבי הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ט. שטחי הבניה המירביים יקבעו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
879.9	523.6	356.3	199.8	132.0	67.80	680.1	391.6	288.5	שטחים מעל מפלס 0.00
151.25	98.25	53.0	151.25	98.25	53.0	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
1031.1	621.85	409.3	351.05	230.2	120.8	680.1	391.6	288.5	סה"כ

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים שבתחום מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

י. השימושים המותרים בתחום התכנית הנם למגורים בלבד.

יא. תנאים למתן היתר בניה :

- תאום עם כיבוי אש.
- תאום עם מפקדת הג"א.
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- תאום עם חברת החשמל.
- תאום עם בזק.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תאום החזיתות ועיצוב הגג עם מהנדס העיר

10. חניה פרטית :

- א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית .
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, שלדעתה, בהתאם לקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. גדרות ומדרגות להריסה :

- הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה וייהרסו על חשבון וע"י מגיש הבקשה להיתר.

12. תחנת שנאים:

- 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלויזיה ורדיו :

- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית 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.

16. 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, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן 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.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס: 4.

חתימות:

מגיש התכנית: גיא זינגר ת.ז.: 040643728

מס' טל': 5381638
כתובת: אברמסקי 18 א

בעלי הקרקע:

מס' טל': 040643728 כתובת: רח' אברמסקי ב' ירושלים

זינגר שגורא ליי וזינגר
ז'ורסמן מן
154 מיכאל
קורטין אריג יתא

המתכנן:

לאה סבן

לאה סבן
משרד הפנים
מחוז ירושלים
מיקוד: 90805
טל': 02-5330462

רחוב ישפה מס' 27
מבשרת, מיקוד: 90805
טל': 02-5330462

תאריך: 8/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 126
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 20.8.04
סמנכ"ל תכנון ד"ר הוגר