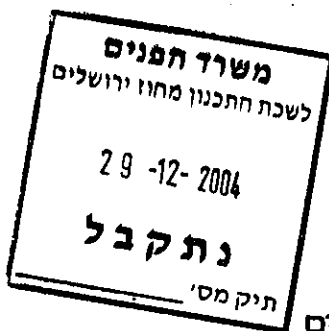


תאריך: 14.11.04

בס"ד



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 8917

שינוי מספר 58103 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מספר 01103 לתוכנית 1134 אי

ושינוי מספר 01103 לתוכנית 1134 בי

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תוכנית מתאר מפורטת

(1) שם התוכנית:

תכנית זו תקרא : תכנית מספר 8917

שינוי מספר 58103 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי מספר 01103 לתוכנית 1134 אי

שינוי מספר 01103 לתוכנית 1134 בי

התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(להלן : התוכנית).

(2) מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב

(להלן : הוראות התוכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.

(להלן : התשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100.

(להלן : נספח מסי 1).

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

(3) גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

(4) שטח התוכנית:

כ- 727 מ"ר.

(5) מקום התוכנית:

ירושלים, שכונת גוון, רח' רשב"ג מס' 32.

גוש: 30173

חלקה: 8

שטח בין קואורדינטות אורך 219830-219780  
לבין קואורדינטות רוחב 629260-629175.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(6) מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח אזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי.
  1. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת קרקע לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה זו.
  2. קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת קרקע.
  3. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה א', לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה זו.
  4. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ד. הגדלת מס' קומות מ- 2 ל- 3 קומות.
- ה. תוספת 226.43 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המירביים בחלקה ל- 624.78 מ"ר, מתוכם 613.60 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

## (7) כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית 1134 א', 1134 ב' וההוראות שבתכנית מס' 8917 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

## (9) אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בנייה בקומת קרקע לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה זו.
  2. תותר תוספת מחסן בקומת קרקע.
  3. תותר תוספת בנייה בקומה א', לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה זו.
  4. תותר תוספת קומה חלקית, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 624.78 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	שירות	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
624.78	11.18	613.60	11.18	11.18	0.0	613.60	215.25	398.35	שטחים מעל למפלס ה-0.00
624.78	11.18	613.60	11.18	11.18	0.0	613.60	215.25	398.35	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מסי הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מסי 1.

ד. מסי יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 4 יחידות דיור, מודגש כי לא תותר תוספת של יחידת דיור בגין התוספות המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

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

2. תאום עם מחלקת התברואה בדבר השתתפות מגישי התכנית ברכישת עגלת אשפה.

3. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה להבטחת ביצוע האמור לעיל:

א) ביצוע פרט למניעת חדירת גז רדון.

ב) מיקום תנורי חימום וארובות ע"פ התקן.

ג) סימון מעבי מזגן עתידיים באופן שלא יראו בחזיתות הבניין.

ח. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהא הריסה בפועל של עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר בהתאם למסומן בצהוב בתשריט ובנספח מסי 1.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של המעבר הציבורי להולכי רגל ושל הדרכים הציבוריות שבתכנית ושל החנייה שבתחום חלקה 8 לאישור האגף לתחבורה ולשירותי הנדסה. התכנון המפורט יכלול: הכשרת גישה מסודרת לחלקה 8, כולל העתקת עמודי חשמל, תאורה, גדרות, מוטורית וכיו"ב, הסדרת חניה נדרשת. ביצוע בפועל של התכנון המפורט האמור. לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח חלקה 8, לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף לתחבורה ולשירותי הנדסה.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת הסכמת השכנים שבתחום חלקה 8 להריסת הגדר המסומנת בתשריט.

6. ראה סעיף 12 להלן:

7. כחלק מהיתר הבניה יצופה הבניין באבן בהתאם למסומן בצבע ירוק בתשריט ובתאום עם מהנדס העיר.

(10) חנייה פרטית:

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

(11) מבנים וגדרות להריסה:

המבנים והגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

(12) הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

(13) תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(14) אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

(15) קולטי שמש על הגג:

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

(16) 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.

(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 וכדו' (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 ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקו על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
 להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
 בצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

8917

חתימות:

א. בעלי הזכויות:


חלקה מספר 8 :

_____	6786078	רשביג 32 ירושלים	56528375	משה בן חמו
_____	6789881	רשביג 32 ירושלים	46676714	דאויס חביב
_____	6789350	רשביג 32 ירושלים	10548766	דאר זוהרה

חלקה מספר 4 :

_____	6786510	יוסי בן יועזר 33 י-ם	70729116	בנימין עזיז
_____	6786718	יוסי בן יועזר 33 י-ם	43339092	שלום ראובן
_____	6783123	יוסי בן יועזר 33 י-ם	57389090	מזרחי חיים
_____	039301782	מוליבר 16 פי"ת	42017665	סבתי עזרא

ב. מגישי התוכנית:

 : 6786078 רח' רשביג 32 י-ם 56528375 בן חמו משה  
050-7614718

ג. המתכנן:

 : ע"מ דהטל  
חתימה

יראה בע"מ חבי לתכנון ופקוח  
ע"י אדריכלית שרי-גודסטין היילברון  
מספר רשיון: 41160

רח' הירדן 4 - ירושלים, טל' 02-6738999, סלולארי - 052-8779995

תאריך: 14.11.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים  
8917  
הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית  
בישיבה מס' 26.10.04 ביום 26.10.04  
יו"ר הועדה

7  
משרד הפנים מחוז ירושלים  
8917  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 26.10.04 ביום 26.10.04  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה