

תאריך : 7.12.2005

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי – ירושלים**  
**תכנית מס' 9106**  
**שינוי לתכניות מס' במ/4192 ו-במ/4192/א'**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. **שם התכנית :**  
 תכנית מס' 9106  
 שינוי לתכניות מס' במ/4192 ו-במ/4192/א'  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).
2. **מסמכי התכנית :**  
 התכנית כוללת : 4 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").  
 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן : התשריט).  
 גליון 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 :**  
 523 מ"ר.
5. **מקום התכנית :**  
 ירושלים, שכונת רמות 06, רחוב המשוררת זלדה 16.  
 גוש : 30732  
 חלקה : 88  
 מגרש : מס' 87 עפ"י תכנית מס' במ/4192/א'.  
 שטח בין קואורדינאטות אורך 217660 ל-217680  
 לבין קואורדינאטות רוחב 636690 ל-636650  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית :**
  - 6.1 קביעת בניי לתוספת בניה בקומת הכניסה של הבנין, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בו, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
  - 6.2 הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-238.57 מ"ר שטח עיקרי ל-262.61 מ"ר שטח עיקרי בשטח החלקה וקביעתם לסה"כ 341.46 מ"ר, מתוכם : 262.61 מ"ר שטחים עיקריים ו-78.85 מ"ר שטחי שרות.
  - 6.3 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - 6.4 שינוי דרוג הבנין המאושר והמחייב בשטח החלקה ע"פ התכנית מס' במ/4192/א' וקביעת דרוג הבנין בהתאמה לבנין הקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.
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' במ/4192 ו-במ/4192/א' וההוראות שבתכנית מס' 9106.

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 5 מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4192/במ-ו-4192/א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9.1. תותר תוספת בניה בחזית הצפון מזרחית של הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

9.2. יותר שינוי בדרוג הבנין כפי שאושר בתכנית במ/4192/א' וקביעת דרוג הבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לבנין הקיים בשטח.

9.3. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן: שינוי דרוג הבנין המאושר והמחייב בשטח החלקה ע"ש התכנית מס' במ/4192/א' וקביעת דרוג הבנין בהתאמה לבנין הקיים בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.

שטחי בניה מירביים (במ"ר)							
סה"כ שטחים מוצעים על פי תכנית מס' 9106		תוספת שטחים מוצעים מעבר לתכנית התקפה		שטחים מאושרים על פי היתר		שטחים מאושרים עפ"י תכנית מס' במ/4192	
סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטחים עיקריים	שטחים עיקריים	שטחי שרות	שטחים עיקריים	
270.36	7.75	262.61	12.61	238.57	ממ"ד עפ"י התקן	250	שטחים מעל למפלס ה-0.00
71.10	71.10	---	---	---	חניה מקורה מעבר ומדרגות תת קרקעיות המקשרים את החניה המקורה לבנין	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
341.46	78.85	262.61	12.61	238.57		250	סה"כ

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

9.3.1. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 2 קומות, מעל קומה תת קרקעית. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

9.3.2. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יאה יחידת דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

9.3.3. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
 הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' במ/4192 ו-4192א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9106 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
11. היטל השבחה:  
 11.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 11.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
12. תשתית: מגישי הבקשה למתן היתר בניה יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד 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 הבקשה למתן היתר בניה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה למתן היתר בניה לתקן 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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה למתן היתר בניה כתב התחייבות להנחת דעתו שך היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתרי בניה.  
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

*Handwritten signature*

חתימות:

היוזם והמגיש: נגדאי הרצל רח' יגאל אלון 23 ירושלים  
טלפון: 5712728-02  
ת"ז: 42915975

*Handwritten signature*

בעל הקרקע: נגדאי הרצל רח' יגאל אלון 23 ירושלים  
טלפון: 5712728-02

עורכי התכנית: דביר-יחזקיהו, רח' מרגולין 4 ראשון לציון  
טלפון: 03-9677559  
טלפקס: 03-9677559  
**דביר-יחזקיהו אדריכלים**

תאריך: 4.1.04  
24.10.04  
25.5.05  
7.12.05

משרד חפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' א.ל.ס  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' א.ל.ס ביום א.ל.ס  
מינהל תכנון יו"ר הועדה