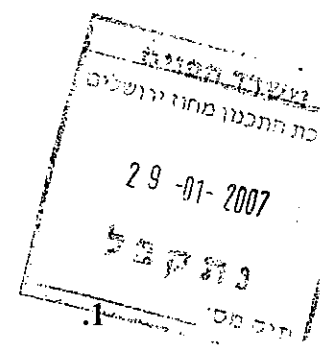


1009572

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9176  
שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 2878  
(שינוי תכנית מתאר מקומית).  
תכנית מתאר מפורטת



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 9176. שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 2878. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון 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 שבתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 550 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גונן, רחוב יד מרדכי מס' 12. גוש: 30007 חלקה: 112. שטח בין קואורדינטות אורך 219975 ל- 220050 ובין קואורדינטות רוחב 630175 ל- 630125. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד. ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:
1. תוספת בניה בקומות: מרתף, קרקע, א' ו- ב' לשם הרחבת יחידת דיור קיימות.
  2. תוספות קומה עליונה לשם הרחבת יה"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
  3. גשר כניסה לבניין מכוון רח' בית אשל. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
ד. תוספת 264.01 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 778.19 מ"ר מתוכם 674.22 מ"ר שטחים עיקריים.  
ה. הגדלת מספר קומות מ-3 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.  
ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.  
ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן

לזמן וכן הלוח ההוראות שבתכנית מס' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 9176 זו.

8. הוראות התכנית:

- א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור מכל 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, הלוח בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה להרחבת יחידת הדיור על הגג יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין לפיה לא יאושר פיצול יחידת הדיור לשתי יחידות.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלוח על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן קווי הבנין התת קרקעיים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקווי נקודותיים בצבע אדום וקווי הבנין העילי יהיה בהתאם למסומן בקו נקודה בצבע אדום:

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומות: מרתף (מפלס -2.80), קרקע (מפלס +0.00), א' (מפלס +4.10) ו-ב' (מפלס +7.02) לשם הרחבת יח"ד קימות.
2. תוספת קומה עליונה במפלס +9.68 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
3. תוספת גשר כניסה לבניין מכוון רח' בית אשל כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה, בקו נקודותיים ובקו שלוש נקודות בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה הם 264.01 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר				
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע		
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	163.65	28.38	51.89	3.81	48.08	111.76	24.57	87.19
שטחים מעל למפלס ה-0.00	614.54	235.63	52.08	33.24	18.84	562.46	202.39	360.07
סה"כ	778.19	264.01	103.97	37.05	66.92	674.22	226.96	447.26

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת מרתף.

גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 5 יחידות דיור. מובהר בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בעקבות אישור תכנית זו ותירשם 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 הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. גדר ו/או מבנה להריסה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

ח. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים מלבד לדירה במפלס 9.68 (דירה עליונה במבנה).

ט. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הינו ניקוי חזיתות הבניין בחול או בטכניקה אחרת בתאום עם מהנדס העיר.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

10. חניה פרטית:
- הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
  - החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על גג:  
א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. היטל השבחה:  
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
15. תשתית:  
מגישי התכנית 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית), 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 לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק ששייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
ביצוע כל העבודות/ התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע:

1. שם: רודמן חיה אידל  
 2. שם: ורשבסקי יהודית  
 3. שם: בר אושר ששון  
 4. שם: מיכל לנג  
 5. שם: גיורא רואי

דרכון: 151943480 חתימה: חיה אידל  
 ת.ז.: 065529695 חתימה: \_\_\_\_\_  
 ת.ז.: 68929249 חתימה: \_\_\_\_\_  
 ת.ז.: 53367157 חתימה: \_\_\_\_\_  
 ת.ז.: 58370461 חתימה: \_\_\_\_\_

מגישי התכנית:

1. שם: רודמן חיה אידל  
 2. שם: מיכל לנג  
 5. שם: גיורא רואי

דרכון: 151943480 חתימה: חיה אידל  
 ת.ז.: 53367157 חתימה: \_\_\_\_\_  
 ת.ז.: 58370461 חתימה: \_\_\_\_\_

מתכנן:

שם: אילן אפרת – אדריכלים ומתכנני ערים חתימה: \_\_\_\_\_  
 ת.ד. 4248 ירושלים 91042 רח' יהודה 14 ירושלים

שם: צבי רוזנבלום  
 כתובת: ת.ד. 2716 ירושלים 91026  
 מגדל העיר רח' בן יהודה 34 ירושלים

אילן אפרת - אדריכל  
 יהודה 14 ירושלים  
 02-57340140

**צבי רוזנבלום**  
 ע"ה תתק"ו  
 19218  
 תפקיד: \_\_\_\_\_  
 02-622832

ינואר 2007

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9146  
 הועדה המחוזית הווייטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 28906 ביום 28.9.06  
 מינהל תכנון  
 יו"ר הוועד