

1009963

Tkn169 (9811)

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9904 א'
שינוי לתכנית מספר 2878
(שינוי תכנית מתאר מפורטת)

1. שם התכנית ומיקומה:

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 9904 א'
שינוי לתכנית מספר 2878.

- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
ג. שטח התכנית: 0.792 (בדונם).
ד. מיקום התכנית:
ירושלים שכונה: קוממיות
רחוב: כט' בנובמבר מס' 31
גוש: 30009
חלקה: 77

קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך בין 220/250 לבין 220/375
רוחב: בין 630/325 לבין 630/375
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס בניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 2. גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקנ"מ 1:100
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, מס' קומות, גובה הבינוי, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות ומפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית

א. מהות התכנית: תוספת בניה בקומת המרתף ותוספת קומה רביעית ללא תוספות יחידות דיור.

ב. שינוי יעוד שטח: מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

תוספות בנייה בכל קומות הבנין ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.

ה. הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם.
ל - 1457.4 (מתוכם 954.01 מ"ר שטחים עיקריים
ו 503.39 מ"ר שטחי שירות).
פירוט תוספות ע"פ קומות וחזיתות.

ו. הגדלת מספר קומות מ- 4 קומות ורעפים ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.

ז. המרת שטחי שירות מאושרים לשטחים עיקריים.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

י. קביעת הוראות בגין קטע גדר לשימור להריסה.

יא. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

יב. קביעת הוראות בגין גדרות מדרגות ומבנה להריסה.

יג. הגדלת קומת חנייה תת קרקעית.

4. יחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2878 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 9904 א' זו.

5. טבלת יעודי קרקע
טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

מס' קומות מרבי	סד"כ		שטחי שירות		שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומרצעים				הכבית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)	שמושים	מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד השטח
	סד"כ	מלצע	מלצע	מאושר בידור מס 04/495	סד"כ	מלצע	מלצע	סד"כ						
4	1015.34	215.26	119.23	233.05	896.11	329.08	567.03	מאושר בידור מס 04/495	מלצע 0.00 מפלס 0.00					
1	442.06	95.55	384.16	296.51	57.90	7.90	50	שטחים קומות מעל למפלס 0.00	56%	מגורים	7	0.792	77	מגורים מיוחד
5	1457.40	310.81	503.39	529.56	954.01	336.98	617.03	מלצע למפלס 0.00						

הערות לטבלה:
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרם) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בקומות: מרתף (מפלוס -3.43)
קרקע (מפלוס 0.00),
א' (מפלוס +4.70) ב' (מפלוס +7.75) ג' (+10.80).

- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח
- ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הקומות המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו כדומה.
 1. קו בנין תת קרקעי יהיה בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודתיים בקו אדום ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 2. קו בנין על קרקעי יהיה בהתאם למסומן בתשריט בקו נקוה בקו אדום ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ז. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. שלבי ביצוע:
4. בניין אופייני
הבניין המסומן בתשריט בעיגול בצבע אדום הוא בניין אופייני וחלות עליו הוראות סעיף 10 בתכנית מס' 2878 לגבי בניין אופייני.
5. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
6. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי
7. 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 או מי מטעמו.
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ – 1980.

8. גדר לשימור:

הגדר המסומנת בתשריט בצבע אדום היא גדר לשימור וחלות עליה הוראות סעיף 14 בתכנית 2878 למעט קטע הגדר, הגובל עם רח' תל חי והמסומן בתשריט ובנספח להריסה.

9. חניה:

- א. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן לעת מתן היתר בניה.

10. עץ לשימור:

העץ המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ואסורה עקירתו או פגיעה בו.

11. עץ בוגר לנטיעה:

העצים המסומנים בתשריט עם עיגול בצבע ירוק הינם עצים בוגרים לנטיעה תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם לענין סוג העץ ומיקומו

12. מבנה גדר ומדרגות להריסה:

המבנה, הגדר (כולל קטע גדר לשימור להריסה) והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1, בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

13. סטייה ניכרת:

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בניין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

14. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6 (31) (שלבי ביצוע) 9 (חניה), 11 (גדר/מדרגות/מבנה להריסה), 8 – ד' (עץ לשימור), להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ד. תאום עם רכז/ת ועדת השימור בעיריית ירושלים.

פרטים:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מ' טלפון	דוא"ל
ע"פ צו בימ"ש עו"ד יעקב אמסטר		54011622	יפו 216 י-ם	02-5000077	

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התוכנית)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מ' טלפון	דוא"ל
ע"פ צו בימ"ש עו"ד יעקב אמסטר		54011622	יפו 216 י-ם	02-5000077	

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מ' טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף הרשיון (חובה לצרף עותק מהרשיון)
דלה פרגולה	מיכל	027798594	דרך בית לחם 36	026736313	Mdp.arch@012.net.il	88944 15.2.08

* בתכניות הכוללות פרטי בנין - עורך התכנית יהיה אדריכל רשוי בלבד, בעל רשיון בר-תוקף

חתימות:

מיכל דלה פרגולה
מיכל דלה פרגולה
אדריכלית
מ.ר. 88943

אמסטר יעקב
עורך דין
יבנהיים
02-5000077
02-5000077
02-5000077