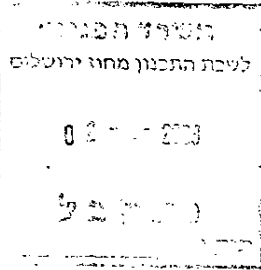


1-2642

6



מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס' 8244  
שינוי מס': 5/2001 לתכנית מס' 1042  
ולתכנית המתאר ירושלים  
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8244  
שינוי 5/2001 לתכנית מס' 1042

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

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית],  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]  
גיליון אחד של הבינוי, הערוך בק.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- 798 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן,  
רח' בית וגן 70.  
גוש: 30342.  
חלקה: 77.

שטח בין קואורדינטות אורך 630310-630370  
ובין קואורדינטות רוחב 217610-217660

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידת דיור בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הקומה ל: 82.00 מ"ר.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מארבע קומות לחמש קומות.
- ה. קביעת קווי בניין מירביים לתוספת הקומה.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

**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 שבתכניות מס' 1155 ו-1042 וההוראות שבתכנית מס' 8244 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 חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ותחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 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	
82.0	82.0	-----	-----	-----	-----	82.0	82.0	-----	שטחים מעל מפלס 0.00
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
82.0	82.0	-----	-----	-----	-----	82.0	82.0	-----	סה"כ

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

- ג. מס' הקומות המירבי יהא חמש קומות.  
גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מודגש בזאת כי תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו תהווה אך ורק הרחבה של יחידת דיור קיימת בקומה שמתחתיה ולא יחידת דיור נפרדת.  
לשם הבטחת כל האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה לתוספת הקומה.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין.

- ו. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המיתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות קולטי שמש דודי שמש ואנטנות טלוויזיה ורדיו.
- ז. תנאים למתן היתר בניה לתוספת הקומה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור ממהנדס מוסמך להקמת תוספת הקומה ולעמידתו של הבניין קונסטרוקטיבית.
2. ראה סעיף 9 ד' לעיל.
3. ראה סעיף 11 להלן.
4. תאום עם מפקדת הגי"א.
5. תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לקביעת תנאים בהיתר הבניה לשמירת איכות החיים של דיירי הבניין בזמן הבניה. התנאים יכללו בין השאר קביעת הוראות בגין רעש ועמידה בתקנות, זיהום אוויר, טיפול בפסולת הבניה וכו'.
6. תנאי למתן היתר בניה, יהא קביעת מועד סיום הבניה המוצעת לשנה מיום אישור היתר הבניה למעט עיכובים העלולים להיגרם כתוצאה מכוח עליון או מלחמה.

#### 10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

#### 11. דרכים:

- א. תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

#### 12. הפקעה:

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

#### 13. תחנת שנאים:

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

#### 14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

#### 15. 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.

## 16. היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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, 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:**

**מגישי התכנית:**

מיכאל אדלר מס' ת.ז.: 324313097  
מס' טל': 6438288-02 כתובת: רחוב בית וגן 70 ירושלים.

חתימת מגיש התכנית: מיכאל אדלר

**בעלי הקרקע:**

- קפלנר דוד בית וגן 70
- נעמי וליאו הבל בית וגן 70
- כהן חיים בית וגן 70
- אווה וחיים ויזנפלד בית וגן 70
- איתי ועינת הלוי בית וגן 70
- דוד יעקובוף בית וגן 70
- טובה ואשר שייע בית וגן 70
- מיכאל ותרצה אדלר בית וגן 70
- אסתר ומשה גולדשמיט בית וגן 70

מיכאל אדלר מס' ת.ז.: 324313097  
מס' טל': 6438288-02 כתובת: רחוב בית וגן 70 ירושלים.

**המתכנן:**

לאה סבן  
רחוב החרמון 30/9 מבשרת טל': 5330462-02

חתימת המתכנן: לאה סבן  
אדריכלות ותכנון ארים  
מס' רשמי: 00184726

**תאריך:**

06-06-2002  
מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 0244  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 0244 ביום 06-06-2002  
סיגליל תכנון  
יהוד הנגיד