

1006668

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 9267

שינוי לתכנית מספר 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 9267

שינוי לתכנית מספר 1042

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(להלן : התכנית) .

**2. מסמכי התכנית :**

- 2.1 התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב ( להלן: הוראות התכנית ).
  - 2.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
  - 2.3 גליון אחד של תכנית בינוי מנחה, למעט גובה המבנה ותוספת השטחים, 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 :**

כ- 836 מ"ר.

**5. מקום התכנית :**

ירושלים, שכונת בית וגן, רח' בית וגן 71

גוש : 30166  
חלקה 19

שטח בין קואורדינטות אורך 217630 ל- 217575  
לבין קואורדינטות רוחב 630460 ל- 630425, עפ"י רשת ישראל החדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בנוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח בנוי.
- ג. קביעת בנוי לתוספת בניה בקומות הקיימות של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- ד. קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזיתו הצפונית של הבניין, בהתאם לנספח בינוי.
- ה. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספת כאמור לעיל.
- ו. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל- 1257.37 מ"ר מתוכם 1,016.04 מ"ר שטחים עיקריים.
- ז. הגדלת מספר הקומות המרבי מ- 4 קומות מעל קומת מחסנים ל- 6 קומות מעל קומת מחסנים בחזית המזרחית ול- 5 קומות מעל קומת מחסנים בחזית המערבית.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. חלוקה חדשה.

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' 1042, למעט אלה העומדים בסתירה להוראות שבתכנית מס' 9267 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרוקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 1042 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

(א) תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן :

1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימת בקומה העליונה הקיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
2. תותרנה תוספות בניה בחמש קומות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
3. תותר תוספת מעלית בחזיתו הצפונית של הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) קוי הבנין המירביים לתוספות הבנין המפורטות לעיל יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1,257.37 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
143.75	49.13	94.62	735.75	342.69	393.06	שטחים מעל למפלס ה-0.00
97.58		97.58	280.29	45.95	234.34	שטחים מתחת למפלס 0.00
241.33	49.13	192.20	1016.04	388.64	627.40	סה"כ

סה"כ (במ"ר)

סה"כ	מוצע	מאושר	
879.50	391.82	487.68	שטחים מעל למפלס ה-0.00
377.87	45.95	331.92	שטחים מתחת למפלס 0.00
1,257.37	437.77	819.60	סה"כ

הערות לטבלה:

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

(ד) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות, מעל קומת מחסנים בחזית המזרחית ו- 5 קומות מעל קומת מחסנים בחזית המערבית. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 5 יחידות דיור.

מס' היח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב - 2002.

להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ז) כחלק בלתי נמרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות 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.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) תיאום עם אגף המים בדבר תוכניות האינסטלציה של הבנין והתחברות תוספת הבניה למערכת המים העירונית.

(2) תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות תוספות הבניה למערכת הביוב הקיימת ובדבר העתקת קוי ביוב/ניקוח קיימים אל מעבר לשטח תוספות הבניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הביוב.

מגישי התכנית יחויבו בהיטלי ביוב כחוק.

(3) תוספת הבניה תבוצע בהנף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(4) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(5) מתן פתרון לעלית גרם המדרגות הציבורי לקומת הגג המשותף.

10. חניה פרטית:

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

11. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

## 12. הפקעה :

(בעלות פרטית) :

12.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) המיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965- ירשמו ע"ש הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

12.2 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

## 13. תכנית לצורכי רישום :

13.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תובן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (הצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

13.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה/ טבלאות יעדי קרקע.

13.3 מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל ( למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות ) לאישורו ככשרה לרישום.

13.4 אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

## 14. 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.

## 15. אנטנת טלוויזיה ורדיו :

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

## 16. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדחי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 17. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית : 18.

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו 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 להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

- בעלי הקרקע :
- ישיבת ישמח לב תורה - רחוב בית וגן 71 - ירושלים
  - ששון ודוד סלימאן - רחוב בית וגן 71 - ירושלים
  - ווידער ( וידר ) נתן וסימה - רחוב בית וגן 71 - ירושלים
  - חברת מרון הונג קונג בע"מ - רחוב בית וגן 71 - ירושלים
  - גולובנציץ חיים ומינדה - רחוב בית וגן 71 - ירושלים

חתימת מגישי התכנית :


אריה יעקוב  
 עורך דין ונג'טריין  
 טל. 02-6235353

---

עריף אריה יעקוב  
 רחוב הלל 23 ירושלים  
 טל 02-6259357  
 02-6235282

- שם :
- כתובת :
- מספר טלפון :
- מספר פקס' :

חתימת המתכנן :

  
 אדריכל משה חכמון  
 רח' הירקון 35 בית נויעמן, ב'גי ברס  
 03-6181710  
 03-5703004  
 3710

- שם :
- כתובת :
- מספר טלפון :
- מספר פקס :
- מספר רישון :

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9264  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
 ישיבה מס' 9264 ביום 19/11/04  
 יו"ר הועדה