

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9575

שינוי לתכנית 2878

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9575 שינוי לתכנית מס' 2878.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט)  
וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בקני"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 - 853 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכונת גוּן

רחוב בוסתנאי 17

גוש 30009, חלקה 91 וחלק מחלקה 123

שטח בין קואורדינטות אורך 220225 ל-220265

לבין קואורדינטות רוחב 630210 ל-630245.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי כמפורט להלן ובהתאם לנספח הבינוי:

(1) פירוק מבוקר של הבניין האופייני הקיים בשטח ושימוש באבנים ובמסגרות

הפתחים בקומת הקרקע של הבניין החדש.

(2) קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין קיים או מאושר לפי תוכנית מס' 2878.

(3) קביעת בינוי לתוספת שטחי חניה תת קרקעית לבניין הנייל.

ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ - 3 קומות מאושרות לפי תכנית 2878 ל - 5 קומות

מעל קומת מחסנים וחניה.

ה. קביעת שטחי הבנייה המירביים בחלקה ל - 1284.71 מ"ר, מתוכם 929.35 מ"ר

שטחים עיקריים.

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

ז. קביעת הוראות בגין מבנה לפירוק וגדרות להריסה.

ח. קביעת הוראות בגין עצים / שיחים לעקירה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 9575 זו.

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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 ובתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2 בשינויים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותר פירוק של הבניין האופייני הקיים בשטח תוך סימון אבנים ומסגרות פתחים ושימוש בהם בבניית קומת הקרקע של הבניין החדש – הכל לפי המסומן בנספח מס' 1.
- ב. תותרנה תוספות בניה לבנין הקיים/מאושר בשטח לפי תוכנית 2878 ותותר הגדלת מס' הקומות מ – 3 ל – 5 קומות מעל קומת מחסנים וחניה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. תותרנה תוספות בניה להגדלת שטחי החניה התת-קרקעית, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ד. שטחי הבנייה המירביים הם 1284.71 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל מפלס 0.000	495.47	433.88	929.35	26.10	16.14	42.24	521.57	450.02	971.59
שטחים מתחת מפלס 0.000				163.59	149.53	313.12	163.59	149.53	313.12
סה"כ	495.47	433.88	929.35	189.69	165.67	355.36	685.16	599.55	1284.71

שטח הבניין האופייני לפירוק הוא 150.42 מ"ר. הערות לטבלה:

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

- ה. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 5 יחידות דיור (מהן יחידה אחת קיימת בבניין לפירוק) ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים על המגרש. פרטי מסגרות הפתחים יהיו בדוגמת פרטי הבניה בבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ח. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. על אף האמור בסעיפים ב' ו - ה' יהא בסמכות הוועדה המקומית לקבוע שינויים בחזיתות, ובגושי הבניין ובלבד שלא תהא חריגה מקווי הבניין, מגובה הבניין ומאחוזי הבניה המותרים לפי תוכנית זו.
- י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- 1) תיאום עם רשות העתיקות.
- 2) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת פתרון החניה בשטח.
- 4) תיאום הבינוי ושילוב הבניין הקיים וחזיתותיו עם מהנדס עיריית ירושלים.
- 5) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים.
- 6) תיאום עם מחלקת תושבי"ה.
- 7) תיאום עם המחלקה לכיבוי אש.
- 8) תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הגדרות הקיימות על רח' בוסתנאי, זאת כדי לאפשר את הכניסה לחניה במקומה הנוכחי.

יא. גובה הבניין וקווי הבניין הם הוראה אדריכלית וסטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.

10. חניה פרטית:

א. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

מיקום הכניסה לחניה הוא מחייב.

11. בנין לפירוק, מבנים וגדרות להריסה:

- א. המבנה האופייני המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד לפירוק מבוקר תוך סימון אבנים, שורות אבן ומסגרות פתחים לצורך שימוש באבנים ובמסגרות הפתחים לבניה מחדש בקומת הקרקע של הבניין החדש שיוקם בשטח, הכל לפי נספח מס' 1.
- ב. המבנים הקלים והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
- ג. הפירוק וההריסה של מבנים/גדרות שבתחום חלקה 91 יבוצעו על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. עצים/שיחים לעקירה:

- א. העצים והשיחים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.
- ב. העצים שבתחום חלקה 91 יעקרו ע"י מגישי התכנית לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה:

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

15. תחנת שנאים:

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

17. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התכנית ובעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית ובעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על-ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין ומגישי התכנית 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 וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית ובעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

**א. גולדעמי עו"ד**  
הלל 11 ירושלים 94581  
טל. 02-6256463

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

עו"ד גן-צבי אברהם בשם "גבעת המצור בע"מ"  
רח' הלל 11 ירושלים  
טל: 02-6248471

המתכנן:

**ביקסון בר-דור**  
אדריכלים  
הרצוג 71 ירושלים 92622  
בר-דור ב

ביקסון בר-דור, אדריכלים  
רח' הרצוג 71 ירושלים, 92622  
טל: 02-6785341

תאריך: 10.4.05

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 9576  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 9576 ביום 10.4.05  
סמנכ"ל תכנון ד. גולדעמי  
יו"ר הועדה