

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תחום שיפוט ירושלים

תכנית מספר 9062

שינוי לתכנית מס' 1051 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9062 שינוי לתכנית מספר 1051 א' תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

2. מספר התכנית:

2.1- תכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),  
2.2- גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).  
2.3- גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה, למעט לעניין גובה המבנה ושטחי הבינוי וקו בנין.

הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: הנספח)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

310 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גבעת שאול. רח' עזריאל מס' 19.  
גוש: 30096  
חלקה: 78  
חלק מחלקה 96  
שטח בין קואורדימטות אורך 218510 ל- 218535  
לכין קואורדימטות רוחב 633360 ל- 633390  
הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט מקו כחול.



## 6. מטרת התכנית:

- א. שינוי אזור מגורים 2 לשטח למוסד.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  1. תוספת בנייה בקומות: מרתף, כניסה, וקומת +1.
  2. תוספת קומה עליונה
  3. תוספת קומה לחדר מכונות מובלע בתוך חלל גג הרעפים.
  4. תוספת מעלית.
- הכול לשם הרחבת מוסד קיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 543.00 מ"ר.
- ה. הגדלת מספר קומות מ 3 ל 4 קומות. וחדר מכונות מובלע בחלל גג רעפים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

## 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' 1051 א' למעט אלה העמדות בסתירה, להוראות שבתכנית 9062 ז.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). כמידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן מאמר אחרת. ביצוע מיגון אקוסטי הנדרש עקב הקרבה לכביש מס' 1 בירושלים (שד' ויצמן) יהיה על השבון מגיש התכנית בלבד.

## 9. שטח למוסד:

השטח צבוע בצבע חום תחום בקו חום הוא שטח למוסד וחלות על השטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1051 א' לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. השימוש המותר בשטח יהא מוסד.
- ב. יותרו בינויים הבאים בשטח:
  1. תוספת בנייה בקומות; מרתף; (מפלס 5.54 -); כניסה (מפלס 0.00); קומה +1 (מפלס 3.00 +).
  2. תוספת קומה עליונה (מפלס 5.93 +).
  3. תוספת קומה לחדר מכונות (מפלס 8.90 +) מובלעת בתוך חלל גג רעפים (במפלס 8.90 +).
  4. תוספת מעלית.

כל האמור לעיל לשם הרחבת מוסד קיים בשטח.  
 ג. שטחי הבניה המיירבים הם 543.00 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
189	105	294	11	11	11	189	116	305	שטחים מעל למפלס 0.00
169		169	20	49	69	189	49	238	שטחים מתחת למפלס 0.00
358	105	463	20	60	80	378	165	543	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ד. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות וקומה לחדר מכונות מובלע בתוך חלל גג הרעפים, מעל קומת המרתף.  
 גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על השכונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, על גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי הביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשב"ם 1980.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
  - א. בדיקת גז רדון בקומת מרתף וקומת קרקע.

- ב. מיקום מעבי מזגנים באופן שלא יראו בחזית הבנין.  
 ג. פירוט שיטת חימום הבנין. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. תאום עם מחלקת התברואה בדבר השתתפות בתשלום עבור מיכל האשפה.
3. תאום עם אגף לשיפור פני העיר להבטחת שיקום כל פגיעה שתגרם לכביש ו/או מדרכה ו/או מעברים סמוכים לשטח נשוא התכנית כתוצאה מהבניה.
4. תאום עם שרות הכבאות וההצלה להבטחת ביצוע האמור לעיל:
- א. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרודדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרודדור יתאים לדרישות תקנות הבנייה חלק ד', סימן ג', סעיף 7.00.08.  
 ב. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.  
 ג. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, תותקן מערכות גילוי אש לפי ת"י 1220.  
 ד. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז ויכו"ב.  
 ה. התכנית תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשה להיתר בניה בצרוף ניספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכו"ב.
5. תאום עם אגף תברואה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת גישה לחניה.

#### 10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.  
 ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

#### 11. מרות להריסה:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

#### 12. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

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

### 13. הפקעה:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם כנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

### 14. תחנת שנאים:

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

### 15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

כבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

### 16. קולטי שמש על הגג

- א. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- 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 ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 18. 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, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) 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 על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי 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 שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה לתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע

*מכון פוע"ה*  
פוריות ורפואה עפ"י החלכה

מכון פוע"ה - פוריות ורפואה

עפ"י החלכה

רח' עזריאל 19

ירושלים 95477

עמותה 580210060

טל: 02.651.5050 פקס: 02.651.7501

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 9067  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 200001 ביום 21/06/06  
מינסל תכנון יו"ר הועדה

חתימת מנישי התכנית

*מכון פוע"ה*  
פוריות ורפואה עפ"י החלכה

מכון פוע"ה - פוריות ורפואה

עפ"י החלכה

רח' עזריאל 19

ירושלים 95477

עמותה 580210060

טל: 02.651.5050 פקס: 02.6517501

חתימת המתכנן ועורך התכנית

דניאל לנסקי  
אדריכלים בע"מ  
ח.פ. 513260596  
טל: 02-6245926  
התקווה 13 ימין משה  
94103

דניאל לנסקי אדריכלים בע"מ

ח.פ. 51326059

רישיון מס' 7043

רח' התקווה 13. ימין משה

ירושלים 94103

טל: 02.624.5926 פקס: 02.623.1990