

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 4708 א'

שינוי לתכנית מס' 4708 ולתכנית מס' 1042

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 62

1 - שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 4708 א' שינוי לתכניות מס' 4708 ו- 1042.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 728 מ"ר

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 ירושלים, שכל בית וגן, רח' חיד"א מס' 2 פינת רח' הפסגה.

1.4.2 גוש 30166, חלקה 101, מגרש מס' 1 עפ"י תב"ע 4708.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:

אורך: בין 217.525 לבין 217.475

רוחב: בין 630.525 לבין 630.475

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית בהיבטים של מפלסי קרקע, שטח עם זיקת הנאה לציבור,

ומקומות חנייה מוצעות.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט, מס' יחידות דיור מרבי, קווי בנין המרבי,

גובה הבניין ומספר קומות, ושטחי בניה לתוספת שהינם מחייבים.

**2.2 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**2.3 מסמכי רקע נלווים:**

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מכל החזיתות.

**צטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 תוספת שטחי בניה בהיקף של 176.00 מ"ר, לשטחים עיקריים, וקביעת שטחי בניה מרביים ל- 1,320.13 מ"ר, מתוחם 1,101.59 מ"ר, שטחים עיקריים.
- 3.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.4 הגדלת מספר קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות (קומת גג מובלעת בתוך חלל הרעפים), מעל קומת מרתף.
- 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- 3.8 איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה, בהתאם לטבלת השטחים המאושרים בתכנית מס' 4708.
- 3.9 קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 4708 ו- 1042. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית מס' 4708 א' זו.

## 5.1 טבלת זכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י התכנית מס' 4708 ושטחים ומוצעים (מ"ר).											
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
969.57	176.00	793.57	5	4	52.54	-	98.81 - 46.27 52.54	917.03	176.00	741.03	שטחים / קומות מעל למפלס ה- 0.00
350.56	-	350.56	1	1	166.00	-	166.00	184.56	-	184.56	שטחים / קומות מתחת למפלס ה- 0.00
1,320.13	176.00	1,144.13	6	5	218.54	-	218.54	1,101.59	176.00	925.59	ס

\*\* שטחי עיקריים אינם כוללים שטח למקלט.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד.**

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ומסחר.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר סגירת אחידה בלבד של המרפסות הפתוחות והמקורות הקיימות והפיכתם לשטח עיקרי, בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.
2. תותר הפיכת חלק משטח החסנה מאושר במפלס  $+ 11.73 = 845.84$ , לשטח עיקרי.
3. תותר הגבהה קומת גג (קומה מובלעת בתוך חלל הרעפים), לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת מתחתיה, במפלס  $+ 8.72 = 842.83$ , בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. כל האמור לעיל, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין.
4. מספר קומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות מעל לקומת מרתף. קומה עליונה מובלעת חלקית בתוך חלל גג הרעפים. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1.
5. מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידות דיור מעבר לקיים, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו,

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות המוצעות

בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכו'.

### 5.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

#### 5.4 שלבי ביצוע:

( הבניה תבוצע בשלבים:

5.4.1 ממפלס 1.07 - עד למפלס 5.63 +, הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד.

5.4.2 ממפלס 8.72 + עד למפלס 11.73 +, (הגבהת קומת גג), הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד.

#### 5.5 סטייה ניכרת:

5.5.1 מודגש בזאת כי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 6 יחידות דיור,

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.5.2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש

לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

#### 5.6 הוראות נוספות:

5.6.1 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 נפרד

או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5.6.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של

אנטנה נוספת כלשהי.

5.6.3 קולטי שמש על הגג: א - בגגות המשופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו

צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6. חניה:**

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

**7. שטח עם זיקת הנאה לציבור:**

השטחים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי, עם פסים אלכסוניים בצפון החלקה לאורך רח' חיד"א, הוא שטח עם זיקת הנאה ציבור, עפ"י תב"ע 4708 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, מאחר שהם משמשים למעבר וחניה.

**8. חזית מסחרית:**

8.1 החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
8( לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

**9. קיר להריסה:**

הקיר המסומן בנספח מס' 1 במפ"ס 0.00 בקו צהוב, המיועד להריסה, ויהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלקים במיועדים להריסה.

**10. תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4, 5.5, 5.6, 6, 7, 8 ו-9 שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:  
10.1 תנאי למתן היתר בניה, הוא סגירת אחידה של כל המרפסות בבניין.  
10.2 תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש, מדרכה ועצים במדרכה סמוכים לחלקה וכל הנזקים שיגרמו כתוצאה מהתכנית להבטחה שיקום הנזקים, יפקידו מגישי הבקשה להיתר, ערבות ( בנקאית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
10.3 תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה.  
10.4 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
10.5 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: עמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, ופרטי בניה.

10.6 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

### 11. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית מס' 4708, השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים גם להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 12. רישום, איחוד וחלוקה:

- 12.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים המאושרים בתכנית מס' 4708.
- 12.2 מיד עם אישורה של התכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 12.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 13. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

ימת בעלי הקרקע

ת.ז. 102673 זכורה ס.א.מ.ה.  
**סוסיסה דבורה**  
 רח' חיד"א מס' 2, בית וגן  
 ט.ל. 02 6529633, ירושלים

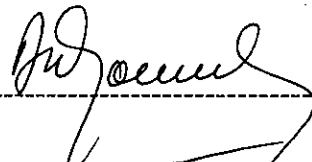
052137585	ת.ז.	אהרגרייך אסתר מלכה
6819336	ת.ז.	דיין רבקה
BC 225519	דרכון	גויטן ישראלה
032779308	ת.ז.	בורגשטיין בן ציון
021341649	ת.ז.	טרגר צפורה
324741511	ת.ז.	פרידמן יעקב
324741529	ת.ז.	פרידמן סוליקה

חתימת מגישה התכנית:

-----  
 102673 ת.ז. סויה סויה  
 סויה דבורה  
 רח' חיד"א מס' 2, בית וגן  
 ט.ל. 02 6529633, ירושלים

חתימת המתכנת:

-----  
 01772527-6 ת.ז. אדר' דוריתה גורן  
 רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021  
 טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913  
 e-mail: doritag@netvision.net.il  
 ר'רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2007

  
 דוריתה גורן  
 אדריכלית ומתכנתת ערים  
 מ.ר. 25192

- תאריך: 28 בפברואר 2004 - לפתיחת תיק  
 עדכון: 24 בפברואר 2005 - לדיון בועדה המקומית.  
 8 ביוני 2005 - לעמידה בתנאי סף.  
 28 ביוני 2005 - לעמידה בתנאי סף.  
 22 במרץ 2006 - להפקדה.  
 10 במאי 2006 - להפקדה.  
 29 בינואר 2007 - למתן תוקף.

משרד חפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 115/06  
 חזעה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 29/06 ביום 28.12.06  
 מינהל תכנון יו"ר הו"ד  
 ה.ס.