



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9353

שינוי 1/03 - לתכנית מס' 1042

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9353, שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 1042.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: כ- 0.494 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: בית וגן.
 - רחוב הרב פרנק מס' 37.
 - 1.4.2. גוש: 30341.
 - חלקה 203 בשלמות.
 - 1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 217800 ל- 217850
 - רוחב: בין 630125 ל- 630050
 - הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1. מסמכי התכנית:
 - 2.1.1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 - 2.1.2. גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
 - 2.1.3. נוספים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק.מ. 1:100.

הבינוי מבטא את נפחי הבינוי המוצעים, את העמדת הבנין ואת גובהו וכן את הבניה התת-קרקעית.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות על קרקעי, קווי בנין, שהינם מחייבים.

ב. נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 2) בק.מ. 1:250

2.2. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנוחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים, במקרה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

2.3. מסמכי רקע נלווים:

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

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מכל החזיתות.
- ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: הקמת בנין חדש בהיקף של 8 יח"ד.
- 3.2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בנוי להקמת בנין חדש.
- 3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1,048.78 מ"ר וקביעת שטחי בניה מרביים בחלקה ל 1,514.28 מ"ר, מתוכם 937.82 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.5. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6. תוספת של 3 יח"ד וקביעת מס' יח"ד מרבי בחלקה ל- 8 יח"ד.
- 3.7. הגדלת מס' הקומות מ 3 קומות ל 2 קומות מתחת למפלס 0.00 ו- 5 קומות מעל ל 0.00, קומה חמישית חלקית.

3.8. קביעת שימושים עבור:

- ב 2 קומות מתחת למפלס 0.00 - חניון ומחסנים.
- ב 5 קומות מעל למפלס 0.00 - מגורים.
- במבנים על הגג - מערכות, בהתאם לדרישות הרשויות הרלבנטיות.

3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות ומדרגות להריסה; קביעת הוראות בגין עקירת עצים.

3.12. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

4. יחס לתכנית אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 1042. וההוראות שבתכנית מס' 9353 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסמכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוזעים (מ"ר)												
סה"כ	מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים		שטחים/קומות מתחת	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מאשר	מוצע	מאשר	מוצע	מאשר	מוצע						
582.75	445.5	5	15.43	75.0	567.32	370.5	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00 77.4 %	8	0.474	1	איזור מגורים מיוחד
466.03	20.0	2	466.03	20.0			שטח/קומות מתחת 0.00			0.02	2	דרך קיימת
1,048.78	465.5	7	481.46	95.0	567.32	370.5	סה"כ					

סה"כ שטחי שרות + שטחים עיקריים בתוכנית: 1514.28 מ"ר

הערות לטבלא:

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

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

5.2.1. השימוש המותר באזור זה הוא מגורים.

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1. שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

1. ממפלס $0.00 \pm$ ייבנו למגורים 4 קומות ועוד קומה בנסיגה חלקית, כמתואר בנספח מס' 1.

2. גובה הבנין כמתואר בנספח מס' 1.

3. קו בנין תת-קרקעי יהיה, כמצוין בתשריט, בקו נקודתיים בטוש אדום.

קו בנין עילי לקומות 1-4 יהיה, כמצוין בתשריט, בקו נקודה בטוש אדום.

קו בנין עילי לקומה החמישית יהיה, כמצוין בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

4. הגינה בחצר תבנה מעל לחניון בהגבהה, שתאפשר אדמת גן בעומק של 1.0 מ' לשם

נטיעת עצים, כמתואר בנספח מס' 1.

5. מס' יח"ד המרבי בפרויקט יהא 8 יח"ד.

6. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, שאיננה

מסותתת אסורה.

5.4. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.5. גמישות:

- הועדה המקומית מוסמכת לאשר, לעת מתן היתר בניה, שינויים אדריכליים לא מהותיים בכפוף

לסעיף 5.6 שלהלן.

5.6. סטיה ניכרת:

א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת

בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ב. מס' יח"ד המרבי בתכנית הוא 8 יח"ד וכל הגדלה שלו תחשב, כסטיה ניכרת

בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ג. קווי הבנין המרביים כמצוין בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה אל מחוץ להם תחשב כסטיה ניכרת

בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ד. מס' הקומות המרבי בתכנית הוא 7 קומות מהן 2 קומות תת-קרקעיות וכל סטיה מהן תהווה סטיה

ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ה. המרפסות הזיזיות ייבנו בתוך קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וכל סטיה של

מרפסת זיזית מקווי בנין אלה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת

מתכנית), התשס"ב - 2002.

5.7. הוראות נוספות: ניתן להצמיד חלקים מהגינה לדירות שבקומת הקרקע ± 0.00 . החלוקה תיקבע במסגרת היתר בניה.

6. חניה:

החניה תהיה תת-קרקעית הכל כמסומן בנספח מס' 1.

6.1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2. מיקום החניות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד. המיקום המדויק ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

7. בנין, גדר, מדרגות להריסה:

הבנין, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו במסגרת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. עצים להעתקה:

העצים המוקפים בתשריט בעיגול ירוק מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר. 8 עצים יועתקו ע"פ כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר, למקומות המסומנים בתשריט במעגל ירוק מלא.

9. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע) 5.5 (גמישות) 5.6 (סטייה ניכרת) 6. (חניה) 7. (בנין, גדר, מדרגות להריסה) 8. (עצים להעתקה) שלעיל ובסעיפים 11. (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתר בניה הם:

9.1. תנאים למתן היתר בניה במגרש המיועד לבניה הם:

9.1.1. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.1.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בק.מ. 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנון שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעליות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות

התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

10. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

12. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים:

- 11.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 11.2. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע ומגיש התכנית				
טלפון/כתובת	יפוי כח	כתובת	מס' ת.ז.	בעל הקרקע
02-6232202 רח' בן יהודה 13 י-ם.	יפוי כח בלתי חוזר ע"י עו"ד שלמה פליגלמן ת.ז. 251295	רח' הרב פרנק 37 ירושלים	13103289	גולרמינץ משה
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	51610236	גולרמינץ רבקה
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	08207318	בינהוקן שרה
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	דרכון קנדי 203640.bc	מילר דוד
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	דרכון ארה"ב 154331845	שלנגר רונלד
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	דרכון ארה"ב 202972235	שלנגר יוסף
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	017216102	לימן שמחה
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	025532198	לימן מיכל
		רח' הרב פרנק 37 ירושלים	דרכון קנדי js 034594	הירשפולר יצחק

שלמה פליגלמן עו"ד
על פי יפוי כוח

עורך התכנית:

שם חברה	ח.פ.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף הרשיון
יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	510-63289-6	ת.ד. 8432 ירושלים 91083	02- 5635770	Yaguarch@ netvision.net.il	0007685 15/2/2008

יאיר גוטמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
91083-ירושלים-8432 ת.ד.

תאריך: 11 בפברואר 2007
9352
4406
מיון