

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9680
שינוי לתכניות מס' 2673
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9680 שינוי לתכנית מספר 2673

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 9.876 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונת בית וגן

1.4.2. רח' שחראי 27

1.4.3. גוש 30166

חלקות 254, 260

1.4.4. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 217800 לבין 217950

רוחב: בין 630725 לבין 630425

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250, 1:1250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחיד מירבי, גובה, מס' קומות וקוי בנין שהינם מחייבים.

ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקני"מ: 1:250
התכנית מנחה למעט מיקום הכניסה לחניה ורוחב הדרך שהינם מחייבים.

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

2.2 מסמכי דקע 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: הרחבת יחיד ושינוי חלק משצ"פ לדרך משולבת.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים מיוחד ושינוי יעוד בחלק משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.

3.3. קביעת בניוי עבור תוספות בניה כלהלן.

א. במפלס 2.55 – תוספת חניה מקורה, חדר מכונות ותעלה היקפית לטיפול בבריכה המוצעת בקומה שמעליה.

ב. תוספת בניה במפלס 0.00 + - לתוספת בריכה ומתקנים נלוים כגון: גיקוזי וסאונה לשימוש יחיד קיימת.

ג. תוספת בניה במפלסים: 3.23 +, 6.72 +, 9.95 +, 13.18 +, 16.41 + ו- 19.47 + לשם הרחבות יחיד קיימות במפלסים אלו.

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 962.12 מ"ר, מהם 755.59 מ"ר שטחים עיקריים ו- 206.53 מ"ר שטחי שרות.

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6. הגדלת מספר הקומות מ- 0 ל- 1 מתחת למפלס ה- 0.00 + -.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת שלבי ביצוע.

3.9. איחוד וחלוקה בהסכמה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מסי 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2673 ו- 9680. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי - בניה ומס' קומות מאושרים ומתנעים (מ"ר)																		
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות			שטחי שדות			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגורש)		מס' יחיד	שטח מגרש בדגום	מס' מגרש	יעוד מגרש		
מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מחלת למפליס	מפלס				
809.14	1012.67	7	-	432.89	53.55	379.34	1388.92	755.59	633.33	43699	379.34	43699	0.00	0.00	6	0.847	254	מגורים מיוחד
152.98	--	1	1	152.98	152.98	--	--	--	--	--	--	--						
962.12	1012.67	8	1	585.87	206.53	379.34	1388.92	755.59	633.33	43699	379.34	43699						

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מכלים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 ובהתאם לתכנית מס' 62 לירושלים.

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

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

5.2.3.1 הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן של הבנין הקיים.

5.2.3.2 הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי

5.3.1 השימושים וההוראות המותרים באזור זה הם בהתאם לתכי' 2673 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים אלכסוניים ירוקים הוא אזור של דרך משולבת.

5.4.1 השימושים המותרים באזור זה הם תנועת רכב לצורך כניסה לחניה התת קרקעית ולתנועת הולכי רגל.

5.5 שלבי ביצוע: בהינף אחד.

5.6 סטייה ניכרת

5.6.1 לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.6.2 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.6.3 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

החניה תהיה תת קרקעית / מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 2, כמו כן מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (שלבי ביצוע), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 שלעיל, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

7.1 תנאים למתן היתר בניה הם:

- 7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 7.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, הזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליה"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 7.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית מכלל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכזב' 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.
- 7.1.4 ההיתר בניה ינתן לביצוע כלל העבודות שבתכנית שיבוצעו בשני שלבים, שלב א' ביצוע הדרך והשצ"פ ושלב ב' ביצוע עבודות הבניה לאחר ביצוע שלב א'. מובהר בזאת שלא יחל בביצוע שלב ב' עד לסיום העבודות הכלולות בשלב א' לשביעות רצון של המחלקה לשיפור פני עיר ואישורם לגמר ביצוע הפיתוח.

8 רישום, איחוד וחלוקה

- 8.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 8.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 8.3 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.

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 התימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 18.7.06

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
בגוש 30166 חלקה 260				
עיריית ירושלים				
בגוש 30166 חלקה 254				
סולטן	יפה	010611507	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166
שליט	רפי	051150258	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166
שליט	אופיר	025548348	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166
בקשי	פרדה	0910350	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166
כהן	יצחק חיים	059839365	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166
כהן	רבקה	033124843	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166

[Handwritten signature]

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
סולטן	יפה	010611507	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166
שליט	רפי	051150258	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166
שליט	אופיר	025548348	לאו ויסמן 5 ירושלים	6799166

[Handwritten signature]

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
גרוס	מנחם	ת.ד. 3825 ירושלים	6521555	mgarch@013.net	35245
ת.ז. 67831685					

גרוס מנחם
 אדריכל ומתכנן ערים
 ת.ד. 325 תיקוד 91038
 ירושלים טל. 02-6521555

[Handwritten signature]

תאריך: 18.7.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפדת תכנית מס' 4680
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 206 ביום 16.7.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4680
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 207 ביום 18.7.06

- 6 -
 יו"ר הועדה
 24.10.2004

מינהל תכנון
 יו"ר הועדה