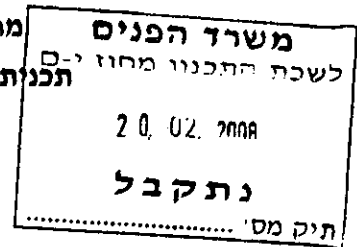


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



**תכנית מס' 11280**

**שינוי לתכניות מס' 1042**

**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

## 1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11280 שינוי לתכניות מספר 1042.

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

1.3 שטח התכנית: 1.588 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: בית וגן.

רחוב: החיד"א מס' בית 16, 18.

1.4.2 גוש 30166

חלקה 147, 148 (5 חדש)

בקרע רשומה ומוסדרת.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 217/560 לבין 217/600

רוחב: בין 630/600 לבין 630/700

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:200

התכנית כוללת: בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, חלוקה פנימית, גבהים, חתכים, חזיתות, כניסות ויציאות מהבינוי.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, קוי בנין שהינם מחייבים.

ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקנ"מ 1:250.

התכנית כוללת : הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התכנית, מספור מקומות חניה.  
התכנית מנחה למעט מיקום כניסה לחניה 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 המצויין 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.  
ג. חישוב שטחים.

## 3 מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית : תוספת
- 3.2 4 קומות וקומה טכנית עייג 2 קומות קיימות מאושרות וכן תוספת קומת חניון נוספת.  
קביעת מספר הקומות ל 5 קומות מעל 0.00 (3 קומות עליונות בנסיגה מעל 2 קומות מאושרות).  
תוספת 16 יח"ד ל- 16 יח"ד מאושרות, קביעת מספר יח"ד ל- 32 יח"ד.
- 3.3 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.4 קביעת בינוי על פי נספח מס' 1.
- 3.5 תוספת 3,576.64 מ"ר, וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל- 6,126.64 מ"ר מתוכם 3,240 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2,886.64 מ"ר שטחי שרות.
- 3.6 תוספת 16 יחידות דיור חדשות, וקביעת מספר יח"ד ל 32 יח"ד סה"כ (מאושר + מוצע)
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 שינוי קווי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- 3.10 קביעת שימושים עבור בנין למגורים.
- 3.11 קביעת הוראות בגין מרפסת להריסה.

## 4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 1042 ו-11280. 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 ומוצעים (מ"ר)															
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שדות			שטחי בניה עקריים				תכנית בניה מידרבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדגום	מס' מגרש	יעוד מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית	מעל					
2824.64	1918.64	907	2	506.64	305.64	201	2319.0	1613.0	706	75%	47%	קיים	1.588	5	מגורים מיוחד
3301	1658	1643	2	2380	1317	1063	921	341.0	580	סטחים /קומות מעל למפלס 0.00	סטחים /קומות	16			
6126.64	3576.64	2550	4	2886.64	1622.64	1264	3240	1954.0	1286	סה"כ	סה"כ	16			

תערוכת לטבלה:

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

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

- 5.1.1 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:

### 1. קוי הבנין יהיו כמפורט להלן :

- א. קוי הבנין המירביים עיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 2. מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות עיליות וקומה טכנית מעל מפלס ה- $0.00 \pm$  (3 קומות עליונות בנסיגה), ו-3 קומות תת קרקעית מתחת למפלס ה- $0.00 \pm$ . גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. נספחי הבינוי, החתכים ומפלסי קומות הקרקע הנתונים הם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר קומות מירבי, קווי בנין מירביים ושטחי בנייה מירביים, גובה הבינוי ומספר יח"ד.
- 3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- בשילוב זכוכית /או חומר אחר, כך שהחומרים שאינם אבן בחזיתות הבניין יוגבלו ל - 35 %.
- 4. הבנייה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת אסורה.
- 5. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.
- 6. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי דין.

## 5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תוספת קומה.

## 5.4 סטיה ניכרת :

- א. גובה הבניין המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

## 5.5 הוראות נוספות:

- א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ברשות המקומית ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובהסדרת הגישה לחניה, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 6. חניה:

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית, הכל כמצוין בנספח מס' 1.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1, הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

## 7. עתיקות:

תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח המגרש המיועד לבניה ופיתוח הוא, קבלת אישור מרשות העתיקות לעת מתן היתר בניה.

## 8. עצים בוגרים לנטיעה:

יסומנו בצבע ירוק עצים בוגרים לנטיעות.

## 9. הריסה:

המרפסת המסומנת בתשריט בקו צהוב מיועדת להריסה, על ידי בעלי הזכויות ועל חשבונם.

9.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המרפסת.

## 10. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), שלעיל להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

10.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

10.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

10.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

10.1.3 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, תככים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן,

מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

10.1.4 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 קוי 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 וכיובי' 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. תוקף התכנית:**

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד זה – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

**חתימות:**

**בעלי הקרקע :**

**בית יצחק בע"מ**  
מ"ר 512708363  
רחוב בית הדפוס 12, ירושלים  
טלפון : 02 - 6528844

**610 בית יצחק בע"מ**  
ה.פ. 512708363

**מגיש התכנית:**

**בית יצחק בע"מ**  
מ"ר 512708363  
רחוב בית הדפוס 12, ירושלים  
טלפון : 02 - 6528844

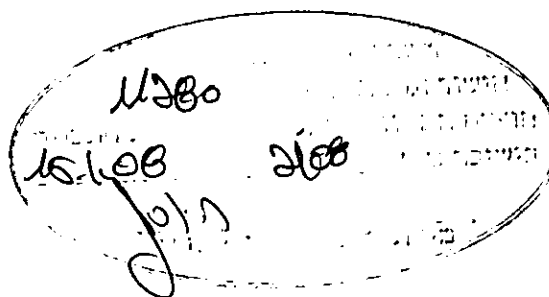
**610 בית יצחק בע"מ**  
ה.פ. 512708363

**המתכנן :**

**אלי רכס אדריכלים בע"מ**  
רח' האומן 9, ירושלים  
טלפון 02 - 6790144  
אלי רכס  
ת.ז. 005762216  
רשיון מסי 21848

**אלי רכס אדריכלים**  
**ומתכנני ערים בע"מ**  
ח.פ. 513621002

תאריך : 18.01.2008



## דברי הסבר לתכנית מס' 11280

### 1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

הפרויקט המוצע נמצא ברח' החיד"א ושטחו 1588 מ"ר, בשלב ראשון, הוגשה בקשה להיתר בניה לפי מתאר 62 ותכנית מספר 1042 יח"ד הכל עפ"י זכויות הבניה בתיאום עם אגף הרישוי, אגף התנועה והג"א. סה"כ קיימים זכויות בניה שאושרו % 80 (מס' בקשה 00/07005) הבקשה אושרה בועדת המשנה לתכנון ובניה בתאריך 6.9.04. התכנון המוצע: הוספת 4 קומות ותוספת של עוד 16 יח"ד.


### 2. רקע תכנוני לתכנית

מוגשת תכנית שתהווה שינוי לתכנית מתאר ולתכנית מס' 1042 אשר משנה את יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

### 3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התוכנית הוא הבעלים של חלקה 147 ושל 2/5 מהזכויות בחלקה 148. ה"ה טוקצ'ינסקי שהינו בעלים של 3/5 בחלקה 148 התקשר עם שולחתי בהסכם קומבינציה במסגרתו ניתן בידי שולחתי יפוי"כ לביצוע כל פעולה בזכויותיו בחלקה 148. לאור האמור אין כל מניעה בדין לביצוע איחוד החלקות ולהגיש תוכנית בניה בהתאם.

חלקה מספר 151 שאינה בתחום הקו הכחול תועבר לידי עיריית ירושלים למטרת פיתוח שטח ירוק על ידי היזמים.

שם מגיש התכנית: אלי רכס אדר'  


שם האדריכל: אלי רכס