

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מפורטתתכנית מס' 11689שינוי לתכנית מס' 1042(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית ותחולתה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11689 שינוי לתכנית מס' 1042.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית 0.860 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: בית וגן,

רח': הפסגה, בית מס': 36

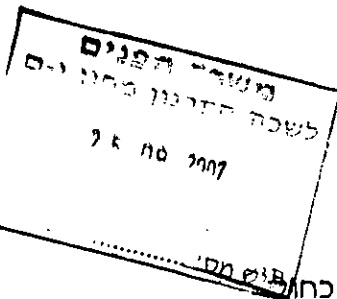
1.4.2 גוש 30166 חלקה 98,

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין- 217425 לבין- 217500

רוחב: בין - 630450 לבין- 630500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").

2.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:100 (להלן:

"נספח מס' 1").

2.4 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- 2.5 מסמכי רקע נלווים :
לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספת בניה בחזיתות הבנין, תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת מחסנים.
3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
3.3 קביעת בינוי עבור בניה בחזיתות הבנין, תוספת 1 קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים.
3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 815 מ"ר, מהם 620 מ"ר שטחים עיקריים ו - 195 מ"ר שטחי שרות, וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל - 1590 מ"ר מהם 1300 מ"ר שטחים עיקריים.
3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
3.6 הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות מעל קומת מרתף ל - 4 קומות מעל קומת מרתף.
3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
3.9 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1042, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעוץ קרקע:

טבלת יעוץ קרקע וזכויות בניה מסכמות:

5.1

סה"כ במ"ר		שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים				מס' יח"ד	מס' קומות מירבי מתחת למפלס 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע	
מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע							מאושר
1357	677	680	57	57	1300	620	680	680	620	680	10	1	4	0.860	98	אזור מגורים מיוחד 1
233	138	95	233	138	---	---	95	---	---	---						
1590	815	775	290	195	1300	620	680	680	620	680						

הערה לטבלה:

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

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע וורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 קווי הבנין המירביים לתוספות בחזיתות הבנין ותוספת הקומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
- 5.2.3 קו בנין תת קרקעי לתוספת מחסנים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
- 5.2.4 קווי הבנין המירביים לתוספת קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום ובהתאם לנספח מס' 1.
- 5.2.5 מס' קומות מירבי יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.
- 5.2.6 תותרנה תוספות הבניה הבאות:
- א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- ב. תותר תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד שמתחתיהן.
- ג. תותרנה תוספת בניית מחסנים בקומת המרתף.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.2.7 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.8 גובה הבינוי לתוספות המוצעות יהא בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- 5.2.9 מס' יח"ד המירבי בבנין יהא 10 יח"ד.
- 5.2.10 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה בעמודות בחזיתות הבנין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהא גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הקומה תבוצע בנפרד.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- גובה הבנין המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

- מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6. חניה:

6.1

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. ביצוע לתכנית

לצרכי רישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית מס' 11689 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאת הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

8. תנאים למתן

היתר בניה:

- 6 (חניה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין לרבות תיאום חזיתות והמבנה עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2 תיאום עם מפקדת הג"א.
- 8.3 תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
- 8.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסרתן, מיקום מתקן אשפה.

תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

מ.י.י. א.י.י.
 1705
 א. ס.
 מ.י.י. א.י.י.
 ק.ב.ן חנה.
 6554407
 ח.י.י.
 ח.י.י.

- ברויאר אהרן, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 19388 טל': 6421485
- לסרי מימון, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 6772886 טל': 6417370
- סגו תמר, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 1754+59 טל': 6433838
- טוביאנה יצחק, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 269740 טל': 6424767
- ליקסנברג לוי, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 16430100 טל': 6432139
- קפלן חנה, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 53349452 טל': 6446320
- כהן יחזקאל, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 3069780 טל': 6431198
- ראם לאה, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 028993301 טל':
- בן זקן אלברט, רח' הפסגה 36 ירושלים ת"ז : 310305073 טל': 6431765

חתימת המתכנן:

נחמן כהן, רח' דולב ד.נ. מודיעין ת"ז : 14678767 טל': 9973169 מ"ר : 021140

תאריך: 20/9/07

11689
 14.2.08
 4/108

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חקירת תכנית מס' 11689
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 10107 ביום 0.5.07
 יו"ר הועדה