



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6986

שינוי 3/99 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6986 שינוי 3/99 לתכנית מס' 1042, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1488 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' בית וגן, רח' בית וגן מס' 73.  
גוש 30166 חלקות 20, 21.  
שטח בין קואורדינטות אורך - 167570 ל- 167650  
לבין קואורדינטות רוחב - 130390 ל- 130460  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד אזור מגורים I לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין:
1. תוספות בניה בארבע קומות ראשונות של הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין.
  2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
 (ד) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.  
 (ה) קביעת שטחי בניה מירביים לתוספות ל- 935 מ"ר.  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין עקירת עצים.  
 (ח) קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.

### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 6986 זו.

### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

### 9. אזור מגורים

#### מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 1042 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בבנין:

1. תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס 4.36 -), קומה א' (מפלס 1.36 - 0.00 ±), קומה ב' (מפלס 1.70 + 3.06 +), קומה ג' (4.76 + 6.12 +) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין.
  2. תותר תוספת קומה עליונה (קומה ד', מפלס 7.82 + 9.18) לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 935 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחים עיקריים (במ"ר)		סה"כ מ"ר
	שטחי השירות (במ"ר)	מוצע	
658	26	632	במפלס 0.00 ומעליו
277	---	277	מתחת למפלס 0.00
935	26	909	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחולנה הזכויות המצומצמות.

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) הבניה תבוצע על הגג בנפרד ובהינף אחד, ושאר התוספות ייבנו בהינף אחד.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת כבאות בנושאים הבאים:

א. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.

- ב. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.
- ג. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
- ד. דרישות בטיחות אש ספציפיות יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.
- ה. הריסת סגירת המרפסות של מקבלי תוספות הבניה.
2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
- א. הבטחת תיקוני נזקים שיגרמו לכביש ו/או למדרכה ברח' בית וגן.
- ב. שיקום הגיזון בתוך השטח.
- ג. פינוי פסולת בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- ד. עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב ותשלום אגרה כנדרש.
- מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בהפקדת ערבות בנקאות לטובת עיריית ירושלים להבטחת האמור לעיל.

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

**10. חניה פרטית:**

העצים התחומים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה וראה לעיל סעיף 9 {ט (2) - ד}.

**11. עץ לעקירה:**

הגדרות התחומים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

**12. גדר להריסה:**

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

**13. דרכים:**

**14. הפקעה:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**15. אנטנות טלוויזיה**

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**ורדיו:****16. קולטי שמש**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**על הגג:****17. 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 במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**18. היטל השבחה:**

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**19. תשתית:**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת-קרקעי

לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקדו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: צבי זאבי

צבי זאבי, בית וגן 73 ירושלים. ת"ז: 5531578 טל': 6424887

בעלי קרקע נוספים: שורץ יהודית ואריה, עייני אפרת ואברהם, שמואלי אסתר ועזריה, לקס שמריהו, כהן צבי, שוורצבוים ברברה ואלן, כהן נעמי, ששון יצחק אליס ודוד, זילברמן איטה ורפאל, לוי מלכה ושמואל, ברוך לאה, רבר בן ציון, פיילר רבקה, ברגשטיין אריה, יצחקי שולמית, ציקונובסקי נחמה, וייצמן דוד ומזל, דונר צבי ופנינה, בוים אריה, יעקובוביץ שרגא ואפרת, דורי שמחה, מורוז יונתן ואלה, מורוז מרים ואלכסנדר, חבי הדר ירושלים בע"מ, קלינגשפיז יהודית ואהרן.

יצחק רוזנבלו  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מ"מ - 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 21/2/02

