

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7834

07-01-2003

שנוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שטח התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7834, שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"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-634 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית-וגן, רח' בית-וגן מס' 26, גוש 30164 חלקה 126; שטח בין קואורדינטות אורך 217465 ל-217525 לבין קואורדינטות רוחב 638815 ל-638850; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת הוראות להריסת בנין קיים, וקביעת הוראות בינוי חדשות כמפורט להלן:

1. בניית בית-כנסת בחזית הקדמית לרח' בית וגן וחניה

תת-קרקעית מאחור במפלס 3.40-.

2. קביעת קווי בנין לחניה תת-קרקעית כאמור.

3. בניית 4 קומות נוספות לשם יצירת 8 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.

(ד) קביעת גובה בנין ומס' קומות מירבי.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל-1393.00 מ"ר.

(ו) קביעת השימושים המותרים בשטח.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין הריסת מבנה, מדרגות וגדרות.

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' 7834 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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

מיון: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) השימושים המותרים בשטח יהיו בית כנסת וחניה תת-קרקעית בקומת קרקע תחתונה ומגורים ביתר הקומות.
- (ב) תותר הריסת הבנין וקביעת בינוי של:

1. הריסת קומת קרקע תחתונה (מפלס -3.40) ובנייתה מחדש לבית כנסת ושטח לחניה פרטית מקורה.
2. תוספת 4 קומות במפלסים +0.00, +2.89, +5.78, +8.69 לשם יצירת 8 יח"ד.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודתיים בטוש אדום לגבי החניה המקורה (תת-קרקעית).

- (ג) שטחי הבניה המירביים הם 1393.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
940.71	129.47	129.47	--	811.24	811.24	--	במפלס 00.0 ומעליו
451.77	311.65	311.65	--	140.12	140.12	--	תת למפלס 00.0
1392.48	441.12	441.12	--	951.36	951.36	--	סה"כ

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

הערה - היקף זכויות הבניה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

(ד) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יח"ד המירבי בבנין לא יעלה על 8 יחידת דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2. אישור תכנית האיסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

3. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
א. הגשת פרט למניעת גז ורדון בחללים הצמודים לקרקע.

ב. הצגת פרט להצנעת מזגנים מפוצלים.

ג. תכנון ארובות הסקה דירתיות.

האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

4. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:

א. פינוי עוזפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים ותשלום אגרה כנדרש.

ב. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תיקון נזקים שיגרמו לכביש, מזרחה או מעבר ציבורי הסמוכים לחלקה. גובה הערבות יקבע בשלב היתר הבניה.

מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

5. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בדבר:

א. הדרישות הנוגעות לחניון:

1. החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשיחרור חום

ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות

ספרינקלרים, בגופי תאורת התמצאות ובשלטי

הכוונה למילוט.

2. בתכנון דרכי מילוט מכל נקודה בקומות החניה אל

חדרי מדרגות, פתחי יציאה ויציאת חירום; המרחק

לא יעלה על 50 מטר.

3. ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצויידיים בדלתות

אש תקינות, בפתחי מבואות המעליות ובחדרי

המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.

ב. בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור,

מספר פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי

המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור

(אסיפות).

ג. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, הפירים וחדרי

המעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.

ד. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים

המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש

להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז

וכיו"ב.

ה. אישורנו לתב"ע הינו עקרוני; התכנית תתואם ותאושר

ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף

נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות מפני

שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר,

גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

6. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחויב מגיש התכנית

בתשלום היטלי ביוב כחוק.

מגיש התכנית יגיש תכנית חיבור הבנין למערכת הביוב

העירונית לאישור בהתאם להנחיות מח' הביוב.

מגיש התכנית יבצע את החיבור על חשבונו, כולל כל

התיקונים הדרושים בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.

10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה

בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית

הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין שיוקם

בשטח.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בנין, גזר, מדרגות

להריסה: הגזר, הבנין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.

13. ביצוע תכנית

לצרכי רישום:

(א) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ב) מיד עם אישורה של תכנית מס' 7834 זו תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
(ג) במידה שלא תוגש התצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל יוגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. רישום החלוקה

בפנקסי המקרקעין:

(א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
(ב) אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחיפץ.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה

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

18. קולטי שמש

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

19. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

20. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח. להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של הוועדת המחוזית החליטה לאשר את התכנית ועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן

טופס 4.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4834
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 4834 ביום 18.10.03
 סמנכ"ל תכנון
 י"ר הועדה
 חתימת:

תנאים

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

בנימין גנוניאן, ת"ז 106293, רח' בית וגן 26 ירושלים, סל' 5376932

המתכנן:

Green

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
 בית וגן 111 ירושלים, סל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

9.3.03

תאריך: