

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 9377  
תכנית מתאר מפורטת

שינוי מספר 03

לתכנית המתאר המקומית לירושלים ולתכנית מס' 1155  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9377, שינוי מספר 03 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים ולתכנית מספר 1155. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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:**  
שטח התכנית במ"ר: 634

5. **מקום התכנית:**  
ירושלים, שכונת בית וגן, רח' הפסגה מס' 12

חלקות הנחתכות בשלמותן:			
גוש	30166	חלקה	168

		קואורדינטות:	
217375	לבין	217325	בין
630800	לבין	630750	בין

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בקומה ג' בחזית המזרחית לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- ג. הוספת 50.43 מ"ר וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל-900.8 מ"ר, מתוכם 674.63 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. קביעת קווי בנין לתוספת בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם למסומן בקו נקודה בטוש אדום בתשריט.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן.

#### 8. הוראות התכנית:

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

#### 9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. שטחי הבנייה המרביים הם 900 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)					
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
580.53	50.43	630.96	125.30	—	125.30	756.26	50.43	806.69	שטחים מעל למפלס 0.00
43.67	—	43.67	100.07	—	100.07	143.74	—	143.74	שטחים מתחת למפלס 0.00
624.20	50.43	674.63	225.37	—	225.37	900.80	50.43	951.23	סה"כ

### הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ב. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ג. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 7 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין

תוספת/ות הבנייה המוצעות תכנית זו ותירשם על כך הערת

אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה

להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ד. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון

סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ה. שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

### 10. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור

רשויות התכנון.

**11. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

**12. 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.

**13. היטל השבחה**

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

**14. תשתית**

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:** דנוניאן אס"פ

בעל הקרקע ומגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון

גאנוניאן אסתר ת"ז 70250030, רח' בית וגן 26 ירושלים, טל' 6424749

בעלי קרקע נוספים: מ. טרספולקי, א.מ. צימרמן, פ. אלפנר, י. שנפלד

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון

ולנטין אילין אדריכל ת"ז 30659844, גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, בית וגן 111

ירושלים, טל' 02-6430045

*[Handwritten Signature]*

תאריך 4/12/53

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9347  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 13103 ביום 8.12.53  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 9347  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 13103 ביום 18.11.53  
 יו"ר הועדה