

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מפורטת מס' 11175
שינוי 05 / 1 לתכנית מס' 2878
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 11175 שנוי 1/05 לתכנית מס' 2878 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התוכנית: 849 מ"ר.
- 1.4. מקום התוכנית:
 - 1.4.1. ירושלים, שכונת קטמון, רח' רחל אמנו 36
 - 1.4.2. גוש 30007.
 - 1.4.3. חלק מחלקה 77, מגרש חדש 235 לפי תב"ע 2878.
 - 1.4.4. שטח בין קואורדינטות אורך 220115 - 220155 לבין קואורדינטות רוחב 630180 - 630215 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1.1. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.1.2. גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
- 2.1.3. גליון אחד של תכנית בינוי מנחה, הערוך בק.מ. 1:100. הנספח מנחה למעט יעוד הקרקע, גובה סופי של המבנה, מספר הקומות מעל פני הקרקע, מס' יחיד, קווי הבנין ודרוג הבנין. תכנית הבינוי מבטאת את התוספות המוצעות על המצב המאושר בהיתר מס' 05/184.1 (להלן: נספח מס' 1)

2.2 יחס בין תוכניות:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התוכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים. במקרה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

- לתוכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התוכנית:
- א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות האתר.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2. מהות התוכנית: תוספת בניה לבנין מאושר.
- 3.3. קביעת בניו לתוספות 3 קומות בניה בשטח החלקה בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4. תוספת שטח כ- 1169 מ"ר, מתוכם 964 שטח עיקרי וקביעת שטחי הבניה המירביים במגרש לכ- 2360 מ"ר מתוכם שטחים עיקריים כ- 1,600 מ"ר ועוד 760 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. שינוי קווי בנין, קביעת קוי בניין מירביים לתוספות הבניה, כאמור וכמסומן בנספח הבינוי.
- 3.6. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל- 10 יחידות דיור מתוכם 4 מאושרות ו- 6 נוספות.
- 3.7. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 6 קומות מעל ק' מרתף.
- 3.8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.9. קביעת הוראות בדבר שמוש לחניה פרטית בתחום המגרש, וקביעת קו בנין לחניה מקורה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2878, לגבי אזור מגורים 1 מיוחד וההוראות שבתוכנית (מפורטת) מס' 11175 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

יעוד מגרש	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד	תכסית בניה מירבית – % משטח המגרש
מגורים מיוחד	235	0.849	10 יח"ד	40%
				מתחת למפלס 0.00
				מעל מפלס 0.00
				64%

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)

סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירות			שטחי בנייה עיקריים				
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר בתכנית 2878	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר 05/184	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 2878	מאושר בהיתר 05/184
1791	1100	691	6	3	215	160	55	1576	940	636	614
545	45	500	1	1	545	45	500	----	----	----	----
2336	1145	1191			760	205	555	1576	940	636	

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים לפי התקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5.2 איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קווקוו אלכסוני שחור הוא אזורי מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בשטח החלקה כמפורט להלן ובהתאם למפורט בנספח מס' 1:
 1. תותר תוספת קומה רביעית.
 2. תותר תוספת בניה בקומה חמישית ושישית תוך נסיגה, ע"פ המסומן בתשריט בקו נקודותיים ובקו 3 נקודות בהתאמה.
 3. תותר תוספת למרתף תת קרקעי כמסומן בתשריט בקו קווקויים קו.
- ב. שטחי הבניה המירביים והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- ג. קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בטוש אדום.
- ד. תותר הבלטת מרפסות בחזית קדמית עד 3 מטר מעבר לקו הבנין המסומן.
- ה. מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות, מעל קומת מרתף (שתי הקומות העליונות - חלקיות). גבה הבנייה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1, ובכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על 761.5 מטר מעל פני הים, ובכפוף לסעיף 5.4 להלן.
- המעלית תהא הידראלית ומתקני המעלית ימוקמו בקומת המרתף.
 - ו. מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה לא יעלה על 10 יחידות דיור.
 - ז. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכנית מס' 2878 החלה באזור ככל שלא שונו במפורש בתכנית זו. עיצוב הבינוי הסופי יקבע בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה.
 - ח. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. בקומות חמישית ושישית יותר ציפוי מתכת וזכוכית באשור מהנדס העיר.
 - ט. היזם יחוייב בשתילה של לפחות 25 עצים בוגרים במגרש ובחנייה שבחזית המגרש, בתאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.
 - ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.

5.3 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת :

- 5.6.1 – גובה הבניין (לרבות גבה בינוי אבסולוטי), קווי הבניין, ודרוג הקומות יחשבו כהוראה אדריכלית שכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.
- 5.6.2 - לא תותר כל תוספות של יחידות דיור מעבר למצוין בסעיף 5.2 (ו) בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6. חניה פרטית:

1. החניה עבור דיירי הבניין נשוא התכנית תהיה תת קרקעית ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- 6.1 מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- 6.2 מקום החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, אך תוספת מקומות חניה לעת מתן היתר הבניה, יאפשר גם חניה עילית.
- 6.3 החנייה העילית בחזית הבניין תהא פתוחה לציבור הרחב.

7. תנאים למתן היתר בנייה :

- 7.1 – תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם :
 - 7.1.1 הגשת תכניות פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בנייה, מיקום ותצורה של מסתורי כביסה.
 - 7.1.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו :
קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 וכיוצא באלו תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8. תוקף התכנית :

- תוקפה של תוכנית זו למשך 20 שנה מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל ההוראות של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התוכניות התקפות בשטח התוכנית, ביום אישורה של תוכנית זו.

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים
טל: 5318888-02

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ופסי"ל דין.
למען הסר ספק מצוהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הסרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופסי"ל כל דין.
עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

11-09-2006

חתימת מגישי התכנית:

חברת נופי קטמון בע"מ קטמון בע"מ
ח.פ. 513507020
רח' אבן שפרוט 4, ירושלים
טל: 5663604-02

חתימת המתכנן:

אדריכל פסקואל ברויד מ.ר. 8461 - תוקף 15.2.06
רח' צמרות 14 הרצליה
טל: 9574122-09
broidp@aquanet.co.il

אדריכל מ. זיידמן מ.ר. 39943 - תוקף 15.2.06
רח' הפלמ"ח 52 א' ירושלים
טל: 5635819-02 פקס: 5635819-02
zbarc@012.net.il

מ. זיידמן
אדריכל ומתכנן עירוני
052-2608672, 02-5635819

7/060910

משרד חפנים מחוז ירושלים
תאריך: ספטמבר 2006 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1526 ביום 22.6.06
מינהל תכנון
יו"ר הועדה