

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 10730
 (שינוי לתוכניות מתאר מקומית מס' 62)
 תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10730.
 - 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 0.300 דונם.
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: רחביה, רחוב: רשב"א 18
 - 1.4.2 גוש: 30025
 - חלקה: 21
 - 1.4.3 קואורדינאטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 220125 לבין 220075
 - רוחב: בין 631275 לבין 631225
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. שם התכנית ומיקומה:

- 2.1. מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט).
 - 2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

התכנית כוללת:

 1. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 2. פיתוח שטח התכנית בהיבטים של גינון, מעברים, מדרגות מפלסי קרקע וכדומה.
 3. נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט גובה בניין וגדרות, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין.
- 2.2. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה,

בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספות לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת וכן תוספת 2 קומות לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
- 3.2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי עבור תוספת קומה מלאה ו-1 קומות בנסיגה, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4. שטח התוספת הוא 293.1 מ"ר וקביעת שטחי בנייה בהיקף של 612.9 מ"ר, מהם 545.7 מ"ר שטחים עיקריים 1 – 67.2 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6. תוספת של יחידת דיור אחת וקביעת מס' יחידות דיור מירבי בחלקה ל 2 יח"ד.
- 3.7. הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל - 4 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת.
- 3.8. תוספת שטחי שירות למחסנים בקומת תת הקרקע (מפלס 3.10 -).
- 3.9. תוספת שטח עיקרי לשם הרחבת יח"ד בקומת תת הקרקע. (מפלס 3.10 -)
- 3.10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, שימור ונטיעת עצים בוגרים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר), במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1. טבלת ייעודי קרקע חכריות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																
סה"כ		שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים			תכנית בניה מרבית (אזור משטח מגרש)			מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד מגרש	
מוצע	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר בניה 04/662	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר בניה 04/662	מוצע	מאושר בהיתר בניה 04/662	מפלס לתחת	מעל מפלס	2	0.300	21	אזור מגורים מיוחד
470.9	247.1	223.8	23.9	13.5	10.40	447	233.6	213.40			0.00	0.00	יח"ד			
142	46	96.00	43.3	12.7	30.60	98.7	33.3	65.40			65%	42.7%				
612.9	293.1	319.80	67.2	26.2	41.00	545.7	266.9	278.80								

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לזדירות התקן.

5.2. סטייה ניכרת:

- 5.4.1. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.2. גובה הבניה המרבי וגובה הגדרות כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 5.4.3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.4. מספר הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.5. לא תותר בניית פרגולות בתכנית וכל בניית פרגולה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.6. גובה הגדר בתכנית זו הנו מחייב ולא יחרוג מ – 80 ס"מ, הגבהת הגדר מעבר לגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. אזור מגורים מיוחד:

- 6.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות בתכנית ובשינויים המחויבים מהוראות המפורטות להלן:
- 6.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 6.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.
- 6.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:
- I. תותר השלמת חפירת קומת מחסנים לשם הרחבת דיור קיימת בקומה זו.
 - II. תותר תוספת 2 קומות לבינוי המאושר (קומה עליונה חלקית).
 - III. קווי הבניין המרביים לבנייה מעל הקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין מתחת לקרקע יהיו בקו שתי נקודות בצבע אדום..
 - IV. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 2 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר ל-2 יחיד המוצעות בתכנית זו ותדרש על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- V. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר בנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים ושלוט התש"מ - 1980.

7. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

9. קולטי שמש על גג:

א. לא תותר הצבת קולטי שמש בגג הבניין.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

10. חנייה:

- 10.1. החנייה תהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 10.2. החנייה תהא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- 10.3. שימוש במעלית חנייה יהא בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה ובתאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

11. עצים לשימור עקירה ונטיעה:

- 11.1. העצים המסומנים בתשריט בצבע שחור מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- 11.2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- 11.3. עצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשתילה ע"י מגישי הבקשה להיתר, ישתלו לאחר אישור המחלקה לשיפור פני עיר.

12. תנאים למתן היתר בנייה:

בנוסף על כל האמור בסעיפים 10 (חניה), שלעיל, להלן, תנאים למתן היתר בנייה:
12.1. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אשרור.

12.2. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

12.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

12.4. הגשת תכנון מפורט למניעת גז הרזון, פירוט שיטת החימום ומיקום מעבי המזגנים באופן שלא יראו בחזיתות הבניין. הכל לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

חתימות:

בעלי הקרקע:

אביגדור משה דרכון אהר"ב: 093766368

פיינגולד נתן ת.ז. 0213926423

מכאל קירשנבוים ת.ז. 323555839

אילה אנט קירשנבוים ת.ז. 323555847

כתובת: ת.ד. 45151, ירושלים, 91450

מגיש התוכנית:

אביגדור משה דרכון אהר"ב: 093766368

ת.ד. 45151, ירושלים, 91450

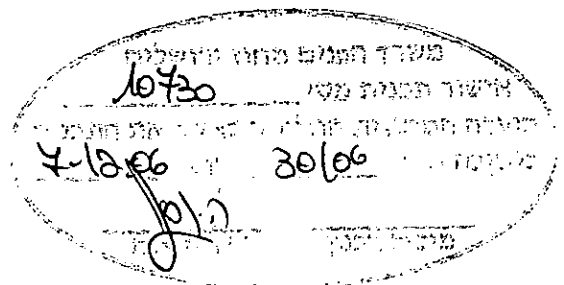
חתימת המתכנן:

דוד שרקי
רח' חב"ד מס' 40, ירושלים

מספר רישיון: _____
טל: 02-6282911

תאריך:

דוד שרקי
אדריכל
חב"ד 41, ירושלים 97500



Handwritten notes in Hebrew, including 'Avi' and 'נתן פיינגולד' (Natan Feingold), with some illegible scribbles.

Handwritten signature 'Avi' on a horizontal line.