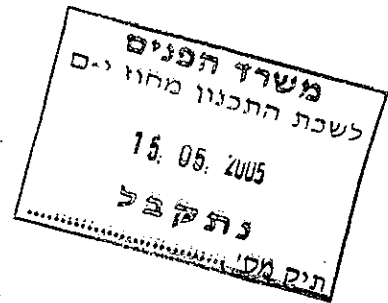


1009 683

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 11147  
(שינוי לתוכניות מתאר מס' 62)  
תוכנית מתאר מפורטת



## 1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 11147.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.824 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
  - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: רחביה, רחוב: רד"ק 28
  - 1.4.2 גוש: 30026
  - חלקה: 118
  - 1.4.3 קואורדינאטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 220400 לבין 220325  
רוחב: בין 630950 לבין 630900

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. שם התכנית ומיקומה:

- 2.1 מסמכי התכנית:
  - 2.1.1 התכנית כוללת 7 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  
נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט גובה, מס' יח"ד ועצים לשימור, מס' קומות, קווי בניין, ודירוג המבנה.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

### 3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת קומה מעל 3 קומות מאושרות, לשם תוספת יח"ד אחת.
- 3.2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי לשם תוספת יח"ד במפלס 10.25.
- 3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5. תוספת של יחידת דיור אחת וקביעת מס' יח"ד מירבי בחלקה ל - 5 יח"ד.
- 3.6. הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל - 4 קומות מעל מפלס 00.
- 3.7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.8. קביעת הוראות בגין פיתוח הקרקע, ועצים לשימור.
- 3.9. קביעת הוראות בגין קירוי חנייה בקו בניין אחורי וצידי במפלס תת הקרקע (מפלס 3.30 -) לרבות בינוי בקו בניין אפס.
- 3.10. קביעת הוראות בגין הוראות לשיקום ולשחזור גדר אבן בחזית הפונה לרח' רד"ק.

### 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 חכיוות בניה מסכמות:

שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											
סה"כ			שטחי שירות			שטחי בנייה עיקריים			שטחי בנייה		
סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר בניה 04/846	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר בניה	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר בניה 04/846	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	חכיוות מרבית (אחר משטח מגרש)
1371.13	454.01	917.12	113.3	51.31 -	164.61	1257.83	505.32	752.51	71.25%	45.5%	5
586.74	165.94	420.80	586.74	165.94	420.80						4)
1957.87	619.95	1337.92	700	114.63	585.41	1257.83	505.32	752.51			5
											0.824
											מס' מגרש
											שטח מגרש בזונם
											מס' יח"ד
											חכיוות מרבית (אחר משטח מגרש)
											מס' מגרש
											ייעוד מגרש

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המדייביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לדבות שטחי הניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לזרישות התקן.

## 6. אזור מגורים מיוחד:

6.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחוס לסידוגין 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 תוספת קומה לבינוי המאושר.

II. תותר בניה במפלסים  $-3.55, 0.00, +3.40, +6.75, +10.25, +13.35$ .

III. קווי הבניין המרביים לבנייה מעל הקרקע ומתחת לקרקע יהיו כמצוין בתשריט

בקו נקודה בצבע אדום. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח בינוי.

IV. מסי יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 5 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי תותר תוספת של יחידת דיור מעבר למאושר, ותרשם 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.

VI. גדר לשימור ולשחזור –

a. הגדר המסומנת בקו אדום רצוף מיועדת לשימור ושיחזור. הגדר תבנה

מחדש על ידי האבנים המקוריות, למעט בקטע הכניסה לרמפת החניה

בחלק הצפוני של הגדר הפונה לרח' רד"ק.

b. המפתחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מס 1.

c. לא תותר הגבהת הגדר מעל לגובהה המקורי.

d. תנאי לטופס אכלוס יהיה הרכבה מחדש של גדר סורגי הברזל

המקוריים מעל גדר האבן.

## 7. סטייה ניכרת:

- 7.1 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 7.2 גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 מספר הקומות יהיה 4 קומות והנו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב. 2002.
- 7.6 דרוג המבנה בהתאם לנספח 1 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב. 2002.
- 7.7 לא תותר כל ההבלטה מעבר למסומן בתשריט ובנספח הבינוי וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב. 2002.
- 7.8 כל השטחים מעל החניות המקורות בבניין ימולאו באדמה בגובה מינימאלי של 1 מ', בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

### 8. 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.

### 9. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

### 10. קולטי שמש על גג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמשש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 11. חניה:

11.1. החניה תהיה כמצוין בנספח מס' 1.

11.2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

### 12. עצים לשימור ועצים בוגרים לנטיעה:

12.1. העצים המסומנים בתשריט בצבע כחול מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

12.2. עצים בוגרים המסומנים בצבע ירוק יינטעו בחלקה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח

מס' 1. סה"כ יינטעו בחלקה 17 עצים בוגרים בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר,

חאת, כתנאי לקבלת היתר בניה.

### 13. תנאים למתן היתר בנייה:

בנוסף על כל האמור בסעיפים 10 (חניה), 11 (עצים לשימור), שלעיל, להלן, תנאים למתן היתר בנייה:

13.1. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי

מטעמו, התוכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:

13.1.1. תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון- דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים.

13.2. תנאים למתן היתר בנייה במגרש המיועד לבנייה הם:

13.2.1. 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 מיוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה 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.

13.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתיות) 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.

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

חתימת בעלי הקרקע :

שם	כתובת	חתימה
בנימין לופטה דרכון של ארה"ב מספר 212444123	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	
בטסי אן לופטה דרכון של ארה"ב מספר 156226964	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	
פנחס מדינג ת.ז. 017639675	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	
פרומה רות מדינג ת.ז. 017639683	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	
ריימונד גייסון ת.ז. 015571649	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	
דליסייה גייסון ת.ז. 015571646	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	
רחל לאה משה דרכון ארה"ב 154140790	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	
שמואל פיינגולד ת.ז. 013388004	ת.ד. 45151 ירושלים 91450	

ב.ד.  
חתימה  
משרד המכירות  
מס' 89399  
1925  
4188  
מס' 89399  
1925  
4188  
מס' 89399  
1925  
4188

חתימת מגישת התוכנית :

משה רחל לאה דרכון ארה"ב. 097041451  
ת.ד. 45151, ירושלים, 91450.

שמואל פיינגולד ת.ז. 13388004  
ת.ד. 45151, ירושלים, 91450.

חתימת המתכנן :

מתי רוזנשיין  
אדריכל  
מ.ר. 89399

אדריכל מתי רוזנשיין ת.ז. 12672176  
רשיון מס' 89399  
טל: 02-6717142  
פקס: 02-6731067

תאריך: 3.05.2007

