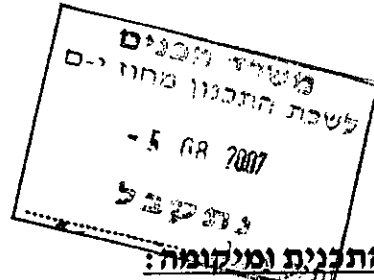


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

תכנית מס' 11383
שינוי לתכנית מתאר 62



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11383 שינוי לתכנית מתאר 62 ושינוי לתכנית 9988 שהיא הכרזה על סעיפים 78, 77 לרחביה והוחלט לפרסמה ב-14.09.05 להפקדה.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית (קו כחול): 0.650 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: רחביה

רחוב אלפסי מס' 31.

1.4.2 גוש 30025

חלקה 106

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/150 לבין 220/100

רוחב: בין 631/050 לבין 631/100

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 10 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: בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, חלוקה פנימית, גבהים, חתכים, חזיתות, כניסות ויציאות מהבינוי.

פיתוח שטח התכנית כולל: חצרות, מעברים, מדרגות חוץ, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה וקווי בניין שהנם מחייבים.

- ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקני"מ 250:1 .
התכנית כוללת: הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית, מספור מקומות חניה ומעלית לחניון.
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מיקום הכניסה שהוא מחייב.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- דברי הסבר.
 - תמונות מכל החזיתות.
 - חישוב שטחים

מטרות התכנית:

3

- 3.1 מהות התכנית: הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש תחתיו.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניין מגורים חדש.
- 3.4 קביעת שטחי בניה (מאושרים + מוצעים) בהיקף של 1746.55 מ"ר, מהם 1030.45 מ"ר שטחים עיקריים ו 716.10 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 קביעת מס' יחיד ל- 10 יחיד.
- 3.6 מספר הקומות מעל מפלס $0.00 \pm$ 4 קומות למגורים ועוד קומה בנסיגה למגורים. מתחת למפלס $0.00 \pm$ שתי קומות חניון + מגורים ומחסנים.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה/עצים לעקירה/לשימור.
- 3.10 שינוי קווי בנין תת קרקעיים וקביעת קווי בנין על-קרקעיים ותת-קרקעיים כולל מעלית לחניון.
- 3.11 קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי.
- 3.12 קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.

יחס לתוכניות אחרות:

4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות של תכנית 11383, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומתעים (מ"ר)																																																																																							
סה"כ (מ"ר)		שטחי שדות			שטחי בניה עקריים			שטחי משה"כ																																																																															
סה"כ	מזע	מאושר	מזע	סה"כ	מזע	מאושר	מזע	סה"כ	מזע	מאושר																																																																													
סה"כ	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע	מזע																																																																													
956	371	585	5	3	128	-	828	243	585	62																																																																													
790.55	790.55	-	4	-	588.10	-	202.45	202.45	-	-																																																																													
1746.55	1161.55	585	9	3	716.10	-	1030.45	445.45	585	62																																																																													
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">מפלס מותחת</td> <td colspan="2">מפלס מותחת</td> <td colspan="2">מפלס מותחת</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">0.00</td> <td colspan="2">0.00</td> <td colspan="2">0.00</td> <td colspan="2">0.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">50.80%</td> <td colspan="2">41.5%</td> <td colspan="2">0.650</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">קיימים</td> <td colspan="2">קיימים</td> <td colspan="2">קיימים</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">6</td> <td colspan="2">6</td> <td colspan="2">6</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">מוצע</td> <td colspan="2">מוצע</td> <td colspan="2">מוצע</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">4</td> <td colspan="2">4</td> <td colspan="2">4</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>														מפלס מותחת		מפלס מותחת		מפלס מותחת							0.00		0.00		0.00		0.00					50.80%		41.5%		0.650							קיימים		קיימים		קיימים							6		6		6							מוצע		מוצע		מוצע							4		4		4			
			מפלס מותחת		מפלס מותחת		מפלס מותחת																																																																																
			0.00		0.00		0.00		0.00																																																																														
			50.80%		41.5%		0.650																																																																																
			קיימים		קיימים		קיימים																																																																																
			6		6		6																																																																																
			מוצע		מוצע		מוצע																																																																																
			4		4		4																																																																																

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד :

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

השימושים המותרים בבניין המגורים :

מפלסים	שימושים
- 9.00	מחסנים
- 6.00	חניון ומגורים
- 3.00	חניון ומגורים
± 0.00 ועד + 12.00	מגורים

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 נספחי הבינוי, החתכים ומפלסי קומות הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת

הכנת התכנית הבינוי והפיתוח לכל המגרש או חלק ממנו.

למעט נושא קווי הבינוי ודירוג המבנה.

5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח :

1. קוי הבנין יהיו כמפורט להלן :

- א. קוי הבנין המירביים עיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו אדום משולב בנקודה.
- ב. קוי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בשני קוים אדומים מקווקוים ונקודה.
- ג. קו בנין עילי מירבי במפלס +6.00 יהיה מסומן בתשריט בקו אדום נקודותיים.
- ד. קו בנין עילי מירבי במפלס +12.00 יהיה מסומן בתשריט בקו אדום ושלוש נקודות.

2. מסי' הקומות המירבי יהא 5 קומות עיליות (קומה חמישית בנסיגה) ו – 4 קומות תת-קרקעיות מתחת ל-0.00 ±. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. נספחי הבינוי, החתכים ומפלסי קומות הקרקע הנתונים הם מנחים ואפשר שישתנו בעת הכנת התכנית הבינוי ופיתוח לכל המגרש או חלק ממנו. דירוג המבנה וקווי הבינוי מחייבים.
3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בשילוב זכוכית ו/או חומר אחר, כך שהחומרים שאינם אבן בחזיתות הבינוי יוגבלו ל - 35 %.
4. הבנייה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת אסורה.
5. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.
6. בשטח המגרש יוקם חניון תת קרקעי כמפורט בנספח מס' 1.
7. לא תותר התקנת מזגנים על גבי החזיתות.
8. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד.
9. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של חזיתות והגדר עם מהנדס הועדה המקומית טרם הגשת היתר הבניה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבנייה תהא בהינף אחד.

5.4 סטייה ניכרת:

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. מסי' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. קוי הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ד. הקמת הגדר לאורך רחוב אלפסי תהייה בגובה עד 60 ס"מ, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

ה. דירוג המבנה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6. חניה

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית הכל כמצויין בנספח מס' 1 ונספח מס' 2.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 ונספח מס' 2, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

7. בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדרות הבניינים והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. עצים לשימור ועצים בוגרים לנטיעה

- א. עצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים המיועדים לשימור אשר לא תותר עקירתם ו/או פגיעה בהם.
- ב. עצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ג. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב, הם עצים לעקירה בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

- 9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמה וקבלת אישורה.
- 9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמה.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר 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, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3 תאום תשתיות עם הועדה המקומית או מי מטעמה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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 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.

10. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד זה – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות:

קארן חוה
קארן חוה
קארן חוה

בעלי הקרקע :

1. חיה גורט
ת.ז 0470922
שילה 6 תל-אביב
טלפון: 03-5240466
054-3979507
2. פרידה קלמן
ת.ז - 8366932
פישמן מימון 5 תל-אביב
טלפון: 03-5235063

מגיש התכנית:

1. חיים גורט
ת.ז 054010244
לוחמי סיני 14 ר"ג
טלפון: 03-6746654

2. מאיר קלמן
ת.ז 008366940
דוד המלך 47 ת"א
טלפון: 03-5244001

המתכנן :

רכס-אשכול אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 51363/1002

רכס-אשכול אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' האומן 9 (בניין היהלום שבכותר), ירושלים
טלפון 02 - 6790144
אדריכל שלמה אשכול
ת.ז. 004934832
רשיון מס' 22437

תאריך : 7 פברואר, 2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
 מינוח תכנית מס' 1002
 הונדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 1002 ביום 07.02
 מינוח תכנון 1002
 קייר הועדה 1002

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חקיקת תכנית מס' 1002
 הועדה המחוזית החליטה לחסיד את התכנית
 בשיעור מס' 1002 ביום 07.02
 קייר הועדה 1002

דברי הסבר לתכנית מס' 11383

1. רקע התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

במסגרת תוכנית הבינוי ייהרס המבנה הישן ויבנה בניין מגורים חדש ויחודי המכיל 10 דירות איכותיות וגדולות. המבנה החדש יהיה בעל 4 קומות ועוד קומה תמישית בנסיגה, מעל רח' אלפסי (כיוון צפון) לכיוון דרום, מתחת 0.00 ± יבנו שלוש קומות מגורים עם שטח לחניון איזור טכני ומחסנים. מיקומו בשכונת רחביה יהפוך את הפרוייקט אטרקטיבי מחד וימשיך את התחדשותה ועיבוייה של השכונה. תכסית הבינוי מעל מפלס 0.00 ± היא 41.50% בנוי ו- 58.50% פתוח ומתחת למפלס ה-0.00 ± הינה 50.80% בנוי ו-49.20% פתוח.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית המוצעת שמספרה 11383, מהווה שינוי לתכנית מתאר 62 אשר משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

גוש 30025 מגרש מס' 106 ברח' אלפסי 31 ישנו מבנה קיים למגורים בין 2 קומות בעל 7 דירות המיועד להריסה.

4. בעל עניין בקרקע:

מגיש התכנית הוא :

1. חיים גורט ת.ז. 054010244 בנה של חיה גורט בעלת הקרקע ת.ז. 0470922 מגיש בשמה בהסכמה.

2. מאיר קלמן ת.ז. 008366940 בנה של פרידה קלמן ת.ז. 8366932 מגיש בשמה בהסכמה

שם מגיש התכנית: רכס-אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' האומן 9, ירושלים

רכס-אשכול אדריכלים
שלמה אשכול
תאריך: 7 פברואר, 2007
ח.פ. 513631002