



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11405

שינוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 11405 שינוי לתכנית מתאר ירושלים (להלן: התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית כ- 1744 מ"ר
- 1.4 מקום התכנית:
ירושלים, שכונת רחביה, רחוב שופן 12.
- 1.4.2 גוש: 30022, חלקה 34.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך 220/420 לבין 220/480
רוחב 630/600 לבין 630/680
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 7 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 ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). תכנית הבינוי והפיתוח הנה מנחה בלבד למעט גובה הבנין וקווי הבנין.
- 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 המצוין 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, שאינם חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר
ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: בינוי חדש לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.2 שינוי ייעוד משטח לבנין ציבורי לשביל להולכי רגל.
- 3.3 שינוי ייעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח ליעוד מגורים 2 מיוחד.
- 3.4 קביעת בינוי להקמת בנין בן 5 קומות מגורים, שתי קומות עליונות בנסיגה ושטחי שרות מעל קומת מגורים ומחסנים תת-קרקעיים ומעל 3 קומות קומות תת-קרקעיות של חניון ומחסנים.
- 3.5 קביעת קווי בנין מרביים לבנין.

- 3.5 קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- 3.6 קביעת מספר יחידות המגורים במתחם ל- 24.
- 3.7 קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 6339 מיר למגורים מתוכם 2770 שטחים עקריים.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי ופתוח.
- 3.8 קביעת הוראות בדבר הריסת מדרגות גדרות ובמבנים.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת חלוקה חדשה בהסכמה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 11405 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

יעוד חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש בודום	מס' יחיד	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים	שטחי בניה עיקריים למגורים	שטחי בניה עיקריים למגורים	שטחי שרות לרבות מחסנים	מס' הקומות	סה"כ (מיר)
				מעל מפלס 0.00	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)						
מגורים 2 מיוחד	111	1654	24	46	67	שטחים קומות מעל למפלס 0.00	לא נקבע	לא נקבע	מאושר בתכנית מתאר	לא נקבע	לא נקבע
				מוצע	2516						
מגורים ציבורי להולכי רגל	112	90				שטחים קומות מתחת למפלס 0.00	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע
				מוצע	254	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע		
						סה"כ	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	2770
							לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	2770
							לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	3569
							לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	9
							לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	6339
							לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	3864
							לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	לא נקבע	2475

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם לפי הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 2.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- מס' הקומות המרבי יהיה 5 קומות מגורים 2 קומות עליונות בנסיגה מעל קומת מגורים ומחסנים ו- 3 קומות תת-קרקעיות של חניון ומחסנים.
- 5.2.3 גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 5.2.4 הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- 5.2.5 קוי הבנין העל קרקעיים למגורים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו ונקודה בצבע אדום.
- קוי הבנין לקומה 3 יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.
- קוי הבנין לקומה 5 יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו ארוך וקו קצר לסרוגין בצבע אדום.
- 5.2.6 קוי הבנין התת קרקעיים לחניה ומחסנים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.
- 5.3 השטח הצבוע בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שתי וערב ומסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 112 הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- 5.4 שלבי ביצוע : הבנין ייבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- 5.5 גמישות :
- 5.5.1 לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה שטחי הבניה של תוספת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1.
- 5.6 סטיה ניכרת :
- 5.6.1 מס' יחידות הדיור המירבי, מס' הקומות, גובה הבנין וגובה מעקה האבן לאורך גבולות המגרש (שלא יעלה על 60 ס"מ) בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 5.6.2 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום בשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 5.6.2 כל שינוי בשלבי הביצוע בהתאם לסעיף 5.4 יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 5.7 יותר השימוש הקיים בבנין עד להוצאת היתר להריסת הבנין הקיים.
- 5.8 עצים : 1. עצים בוגרים לנטיעה - העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב הנם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא תיאום עם אגף שפיע לענין מיקום סופי וסוג העץ לנטיעה.
2. עצים בוגרים להעתקה - העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע ירוק הנם עצים בוגרים להעתקה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא תיאום עם אגף שפיע לענין מיקום סופי להעתקת העץ.
3. עצים לשימור - העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום הנם עצים לשימור. לא תותר כל פגיעה או עקירת העצים.

6. חניה :

- 6.1 החניה תהיה תת-קרקעית בהתאם לנספח הבינוי.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של תוספת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1.
- 6.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן התקף.

7. בנין, גדר, מדרגות להריסה :

הגדרות הבנינים והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלקה ועל חשבונם.

8. תנאים למתן היתר בניה :

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם :
- 8.1. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
 - 8.2. אישור תכנית האינסטלציה במחלקת המים.
 - 8.3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
 - 8.4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
 - 8.5. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
 - 8.6. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.
 - 8.7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביב העירונית.
 - יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב.
 - היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 - 8.8. תאום עם שרותי כבאות והצלה.
 - 8.9. תאום עם אגף העתיקות.
 - 8.10. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא חתימת הסכם פיתוח בין מגישי הבקשה להיתר ועיריית ירושלים.

9. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל גדר וחפץ.

10. רישום חלוקה חדשה :

- 10.1. התכנית כוללת חלוקה חלוקה חדשה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 10.2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 10.3. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. אנטנות טלויזיה ורדיו :

תותקן אנטנה מרכזית אחת בכל בנין בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

12. תחנת טרנספורמציה :

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשות הרישוי. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

13. קולטי שמש :

- 13.1. בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 13.2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 13.3. בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש.

14. היטל השבחה :

- 14.1. היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 14.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בצווע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים 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 אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4. להבטחת בצווע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצווע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

שם	ח.פ.	כתובת	טלפון
בוק	520031931	מרכז עזריאלי 2 ת.ד. 62086 ת"א 61620	02-5318888



08.08.07

חתימת המתכנן:

ליבנד יצחק
 ת.ז. 00-869549-6
 ת.ד. 48179 ירושלים 91481
 טל. 02-6789914
 מס רשיון 17409 בתוקף עד 15.2.2005

ליבנד יצחק אדריכל
 ת.ד. 48179 ירושלים
 טל. 02-6789914

08.08.07

תאריך:

