

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9892

שינוי תכנית מתאר מקומית
 עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התוכנית ומיקומה :

- 1.1 תכנית זו תקרא, תכנית מס' 9892, שינוי לתכנית 2878.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ- 0.592 דונם.
- 1.4 מיקום התוכנית:
- שם הישוב: ירושלים שכונה: עמק רפאים
 רחוב: רחל אימנו 7.
- 1.4.2 גוש: 30008
 חלקה (בשלמות): 54
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 220650 לבין 220725
 רוחב: בין 630100 לבין 630050
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים :

- 2.1 **מסמכי התכנית:**
- 2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
1. תכנית בינוי ופיתוח (להלן: "נספח מס' 1") בקנ"מ 1:100.
 הנספח מבטא את הבנוי בשטח, תוספות הבנייה והקירות להריסה.
- 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 בניהם – 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 של החזיתות, חתימת השכנים לגבי ויתור על רכוש משותף, נסח רישום והיתרי בנייה אחרונים מספרים 93.698.0 ו- 93.698.1 המורים על השטחים הקיימים.

3. מטרת התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : הכשרת בור מים תת קרקעי קיים למטרת הרחבת יח"ד קיימת.
- 3.3 קביעת בינוי עבור שימוש עיקרי בשטח חלק מבור מים קיים בקומת מרתף במפלס 3.34- לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותו מפלס.
- 3.4 קביעת בינוי עבור תוספת קומה חלקית תת קרקעית בשטח חלק מבור מים קיים בקומת מרתף במפלס 5.85- לשם שטחי אחסנה, כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 76.1 מ"ר, מהם 35.2 מ"ר שטחים עיקריים ו- 40.9 מ"ר שטחי שירות .
- 3.6 קביעת קוי בניין תת קרקעיים.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת-קרקעיות: האחת למגורים ומתחתיה למחסן.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין בניין אופייני לשימור וגדר לשימור.
- 3.11 קביעת מפתחים חדשים בקומת מרתף עליונה .

4. יחס לתוכניות אחרות :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 9892 , (לרבות השינויים) וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2878.
במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9892 זו.

5. ייעודי קרקע

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוזעים (מ"ר)													מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
מס' קומות				שטחי שרות				שטחי בניה עיקריים				תכנית מרבית (אחוז משטח המגרת)				
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ היתרים: 93.698 93.698.1	סה"כ	מוצע	סה"כ	מאושר בתב"ע מס' 2878	מאושר בתב"ע מס' 2878	מוצע	סה"כ	מאושר בתב"ע מס' 2878	מאושר בתב"ע מס' 2878		מפלס	מפלס		
482.92	0	482.92	3	0	3	19.80	לא מצוין בתב"ע	0	463.12	444	444	0.00	0.00			
180.09	76.1	103.99	2	1	1	60.31	---	35.2	119.78	84.58	---	0.00	0.00			
663.01	76.1	586.91	5	1	4	80.11	---	35.2	582.9	547.7	444	0.00	0.00			
											25%	27%	54	מגורים מיוחד		

הערות לטבלה:

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

	אזור מגורים 1 מיוחד	5.2
	השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד ופסים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד .	
	השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.	5.2.1
	זכויות הבנייה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.	5.2.2
	הרואות בינוי ופיתוח, יותרו הבינויים הבאים:	5.2.3
1.	תוספת בנייה בשטח בור מים קיים במפלס 3.34 - לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה.	
2.	תוספת קומה תת-קרקעית בשטח בור מים קיים במפלס 5.85 - לשם שטחי אחסנה.	
3.	יותרו פתיחת פתחים חדשים בקומת מרתף עליונה בתיאום עם מח' מהנדס העיר, הכל בהתאם למסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט ובקו אדום בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.	
5.2.4	מספר הקומות המרבי לבנין יהא 3 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע, גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1 .	
5.2.5	מספר יח"ד המרבי בבניין יהא 7 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותיירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
5.2.6	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון כיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .	
5.3	שלבי ביצוע	
	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	
5.4	סטייה ניכרת	
	לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטייה ניכרת מתכנית (2002- התשס"ב).	
5.5	גגון להריסה וסגירת מרפסות לפירוק	
	הגגון בקומת הקרקע וסגירות המרפסות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה ולפירוק, ויפורקו ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.	

6. תנאים למתן היתר בניה

6.1	בנוסף על האמור בסעיפים: 5.3 (שלבי ביצוע) 5.4 (סטייה ניכרת) 5.5 (גגון להריסה ומרפסות לפירוק), להלן תנאים למתן היתר בנייה הינם :
6.1.1	תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו .
6.1.2	עיצוב המפתחים עם מחלקת מהנדס העיר ברוח תב"ע 2878 כתנאי למתן היתר בנייה.
6.1.3	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 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 וחיצוניות 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 הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
6.1.4	תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 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.

7. גדר לשימור

- 7.1 הגדר המסומנת בתשריט בקו סגול היא גדר לשימור לא תותר הריסתה ולא יותר שינוי בצורתה.

8. בניין לשימור

- 8.1 הבניין המסומן בתשריט בעיגול בצבע אדום הוא בניין אופייני וחלות עליו ההוראות שבסעיף 9 ו-10 בתכנית מס' 2878 וכן ההוראות הבאות:
- 8.2 לא תותר הריסת בניין אופייני.
- 8.3 לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין, למעט התוספות המוצעות בנספח מס' 1, לא תותר סגירת מרפסות קיימות, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים.
- 8.4 תוספת בנייה לבניין אופייני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על הסגנון של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניין החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה.

9. תוקף התכנית :

- 9.1 תקפה של התכנית 5 שנים מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים :

בעל הקרקע

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	חתימה
סטרשנוב	נעמי	028054997	רחל אימנו 7	02-5636929		
סטרשנוב	טל	023650724	רחל אימנו 7	02-5636929		
קירשנר	דורית	54300223	רחל אימנו 7			
אהרונפלד	ורדה	880896	רחל אימנו 7			
שולמן	דובה	629907	רחל אימנו 7			
הופמן	מרים	360748	רחל אימנו 7			
גדלי	דויד	6/480843	רחל אימנו 7			
בלומהוף	אלן	017171232	רחל אימנו 7			

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	חתימה
סטרשנוב	נעמי	028054997	רחל אימנו 7	02-5636929		
סטרשנוב	טל	023650724	רחל אימנו 7	02-5636929		

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון	חתימה
רוזנשיין	מתי	12672176	התעשייה 8	02-6717142	rosenshi@netvision.net.il	89399	

תאריך : 12.02.07

חתימה: מתי רוזנשיין

אדריכל
מ.ר. 89399

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9892
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1510 ביום 8.2.07

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 9892
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 30 ביום 16.2.07

מינהל תכנון
 יו"ר הוועדה ה.ג.