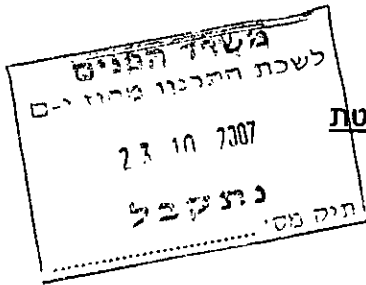


1009888

1

28



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 10805

שינוי לתוכנית המתאר המקומית של ירושלים

1. שם התוכנית ותכולתה:

1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10805, שינוי לתוכניות המתאר המקומית לירושלים

1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.410 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: רחביה, רח': אבן גבירול מס' 6

1.4.2. גוש 30038, חלקה: 52

1.4.3. קואורדינאטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220425 לבין 220475

רוחב: בין 631500 לבין 631550

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

2.1. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").

2.3. נספחים:

2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.

התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים,

קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

2.4. 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.

הוקצו
זמנים
כין
2102102
ע"י מנהל
א"ח

2.5. מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

3. מטרת התכנית:

3.1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.

3.2. קביעת בינוי לתוספת בקומת המרתף (מפלס 2.80 -), לשם הרחבת יח"ד קיימת

בקומה שמעליה.

3.3. תוספת 83.01 מ"ר וקביעת שטחי בניה בהיקף של 573.33 מ"ר, מהם 450.31 מ"ר

שטחים עיקריים ו-123.02 מ"ר שטחי שרות.

3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.5. קביעת שימושים עבור מגורים.

3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין מחסן להריסה.

3.9. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

3.10. קביעת הוראות בגין חפירת חצר אנגלית.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר שמספרה 10805 (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתוכנית המתאר המקומית של ירושלים. במקרה של סתירה בין ההוראות

יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות ברירה מסכמות:

שטחי ברירה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											
מס' קומות מרב	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות			שטחי ברירה עיקריים			תכנית ברירה מרבית (אחוז משטח המגורש)	
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכניות הממאר המקומיות של י-ם	סה"כ	מוצע	מאושר בתכניות הממאר המקומיות של י-ם	סה"כ	מוצע	מאושר בתכניות הממאר המקומיות של י-ם	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00
3 קומות וגג רעפים מעל קומת המרתף מפלס - 2.80	441	—	441	73	—	73	367	—	367	32%	35%
										שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	
	132	83.01	49	49	—	49	83	83	—	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה	
	573	83.01	490	123	—	123	450	83	367		

הערות לטבלה:
שטחי הברירה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הברירה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והברירה (חישוב שטחים בתוכניות וברירות) (התשע"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן)

אזור מגורים מיוחד:

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

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת

אסורה.

ב. קווי הבניין המרביים לבנייה מתחת לקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה

בצבע אדום.

ג. קווי הבניין המירביים לחפירת חצר אנגלית יהיו בהתאם למסומן בתשריט

בקו שני נקודות בצבע אדום.

ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

ה. מס' הקומות בבניין יהא 4 קומות, מתוכם 3 קומות מעל קומת

מרתף(2.80-).

5.3. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטיה ניכרת:

5.4.1. 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.

5.4.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב

2002.

5.4.3. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו (3 יח"ד) הינו מחייב וכל הגדלה שלו

תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת

מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.4. 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.

5.5. הוראות נוספות:

5.5.1. תחנת שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 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.

5.5.2. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

5.5.3. קולטי שמש על גג – בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.5.4. שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

6. עץ בוגר לנטיעה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום יהיו עצים בוגרים לנטיעה, תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה תיאום ואישור מחלקת שפע ועניין סוג העץ ומיקומו הסופי.

7. חניה:

7.1. החניה תהיה עילית.

7.2. מיקום החניות כמצוין בנספח 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

8. מבנה ו/או מחסן להריסה:

8.1. מחסן המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8.2. עברות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח בינוי בצבע צהוב הינם מבנים להריסה תנאי למתן היתר יהא הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

9. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6(חניה), 7 (מחסן להריסה), 13 (מבנה לשימור) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

9.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

9.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם רכזת השימור בעיריית י-ם וקבלת אישורה.

9.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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 החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גימון

ונטיות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3. 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 קו

תאורה ו/או מרכזית 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. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים

והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות

המקומית.

10. בנין לשימור:

הבניין המסומן ב נקודה אדומה הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:

10.1.1. לא תותר הריסתו של הבניין.

10.1.2. לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין, באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים

שבו.

10.1.3. יותרו שינויים פנימיים בבניין ובלבד שלא תהיה פגיעה ו/או שינויים

בחזיתות המבנה.

10.1.4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות

שאינן חלק מהבנייה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת

קרקעיות.

10.1.5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיעוד הבניין בהתאם להוראות מהנדס

העיר.

10.1.6. לא תותר כל תוספת חדשה לבניין.

חתימת בעלי הקרקע :

סומרשטיין דוד ג'פרי, דרכון: 151560058

סומרשטיין מרק אלן, דרכון: 201603607

פולק (סומרשטיין) אסתר*, דרכון: 151886791

ראובינוף רבי מאיר, ת.ז. 0040866

ראובינוף רות, ת.ז. 0040867

ישעיהו בכור בן שמעון ראובינוף

מאיר בן שמעון ראובינוף

ניקסון אילנה, ת.ז. 11131760

ניקסון צבי, ת.ז. 11131752

16.10.07
[Signature]

רח' אבן גבירול מס' 6, רחביה, ירושלים

מגיש התוכנית :

שם: ניקסון צבי

ת.ז. 11131752

רח' אבן גבירול מס' 6, י-ם.

טל: 02-5630152

[Signature]



חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

טל: 02-5667103

הרצוג 55 י-ם

פקס: 02-5667103, שלוחה 6

רוני שנית
(אדריכלית)
16.10.07