

1059945

תכנית מס' 11294

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא תוספת בניה בבנין ברח' כובשי קטמון 21, שכונת גוון ירושלים.
הבנין הוא בן 3 קומצת מעל קומת מרתף ובו 3 יחידות דיור.
הבנין שהיה במקור בן 2 קומות מסומן במסגרת תכנית 2878 כבנין אופייני, ותוספות הבניה
המבוקשות בו (במסגרת היתרים קודמים ותכנית זו) אושרו על ידי ועדת השימור של עירית ירושלים.

תוספות הבניה המבוקשות הן:

1. תוספות בניה להרחבת דירה עליונה קיימת ע"ח מרפסות שירות מקורות קיימות.
2. תוספת בניה של שתי קומות חדשות לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
3. הגבהת חדר מדרגות ומעלית.
4. כל המתקנים הקיימים על הגג יועתקו אל הגג החדש.

יואל בר-דור
ביקסון בר-דור אדריכלים

**ביקסון בר-דור
אדריכלים**
רח' הרצוג 71, ירושלים 92622
טל. 02-6785341 פקס. 02-6790626

בני - 1/1

עו"ד גן צבי שלמה
ע"י זכוי כח
שלמה גן-צבי עו"ד
מ.ר. 20834
הלל 11, ירושלים 94581
טל: 02-6256463

משרד הפנים
לשכת התכנון מהוז-ים
8.12.2007
נתקבל
תיק מס'

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 11294שינוי לתכנית מס' 2878תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11294 שינוי לתכנית מס' 2878.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.708 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית: ירושלים, קטמון הישנה רח' כובשי קטמון מס' 21 פינת רח' רחל אמנו גוש 30009, חלקה 110 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה: אורך בין 220215 לבין 220255 רחב בין 630120 לבין 630155 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך ב-ק.מ. 1:250
- 2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך ב-ק.מ. 1:100 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכו'.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחידות דיר מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה מירביים.
- 2.1.4 תכנית חישוב שטחים (נספח מס' 2) ב-ק.מ. 1:100

- 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 שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
 א. דברי הסבר ב. תמונות.

3. מטרת התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספות בניה לבנין לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד אחת.
 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 3.3 קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 3.3.1 תוספת בניה בקומה ב'.
 3.3.2 תוספת 2 קומות עליונות (קומות ג' ו-ד').
 הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד אחת בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
 3.5 תוספת 240.50 מ"ר וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל-853.70 מ"ר מתוכם 782.00 מ"ר שטחים עיקריים.
 3.6 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.
 3.7 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף (תוספת קומה רביעית וקומה חמישית חלקית).
 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 3.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 3.10 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
 3.11 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
 3.12 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

4. יחס לתכניות אחרות :

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומות לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2878.
 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11294 זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה

מס' קומות מירבי	שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים												השטח יעוד				
	סה"כ			שטחי שרות			שטחי-בנייה עיקריים			תכנית בניה				מס' חלקה/ מגרש	שטח חלקה/ בדונם	מס' יחיד	שמושים
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2878	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2878	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2878	מתחם	מעל למפלס 0.00	מתחם					
5	801.30	240.50	560.80	19.30	10.50	8.80	782.00	230.00	552.00	שטחים/ קומות מעל ובמפלס 0.00	12%	35%	0.660	מס' חלקה/ מגרש	מגורים	אזור מיוחד	
1	52.40	---	52.40	52.40	---	52.40	---	---	---	שטחים/ קומות מתחת למפלס 0.00	---	---	0.048	110	4	דרך	
6	853.70	240.50	613.20	71.70	10.50	61.20	782.00	230.00	552.00				0.708			סה"כ	

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה הממורטרים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרכיבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות חתקן.

5.2 אזור מגורים מיוחד :

5.2.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

5.2.2 יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. תוספת בניה בקומה ב' (מפלס +7.87)
2. תוספת שתי קומות עליונות חלקיות (מפלסים +11.06 ו-14.17+) הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.
3. א. קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הוא קו בנין לתוספת בניה בקומה ב' (מפלס +7.87).
- ב. קו הבנין המסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום הוא קו בנין לתוספת קומה ג' (מפלס +11.06).
- ג. קו הבנין המסומן בתשריט בקו 3 נקודות בצבע אדום הוא קו בנין לתוספת קומה ד' (מפלס +14.17).
4. זמיות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
5. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 4 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
6. גובה הבנין יהיה בהתאם למצוין בנספח מס' 1.
7. מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. שלבי ביצוע :

בנית שתי הקומות העליונות תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

4. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
6. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.
8. מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבנין הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מסי' הקומות המירבי, וממגבלת גובה הבנין המירבי (למעט סטיה של עד 30 ס"מ).
9. כל ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לגבי בנין אופייני נשארות בעינן.

5.2.4 סטיה ניכרת:

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002) נקבע בזאת כי כל שינוי במספר יחידות הדיוור, במספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, בגובה הבנין המצוין בנספח 1 (למעט סטיה של עד 30 ס"מ), ובקווי הבנין ייחשבו כסטיה אדריכלית ניכרת.

6. דרכים:

- 6.1 תוואי הדרכים, רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- 6.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ואו מאושרת.

7. חניה:

- 7.1 החניה תהיה עילית, הכל כמצוין בספח מס' 1.
7.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. גדרות להריסה:

הגדרות המותחמות בצבע צהוב בתשריט ובספח מס' 1, מיועדות להריסה לצורך העתקות ויהרסו על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם עם העברת החזקה במגרש חדש מס' 2 לידי העיריה לשם ביצוע הרחבת הדרך בפועל.

9. עצים לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם עם העברת החזקה במגרש חדש מס' 2 לידי העיריה לשם ביצוע הרחבת הדרך בפועל.

10. הפקעה:

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

11. הכנת תכנית לצרכי רישום:

- 11.1 מיד עם אישורה של תכנית זו, תוך על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
11.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.3, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.2 - 5 (מספר יחידות דירה), 5.2.3 - 3 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (גדרות להריסה), 11 (רישום) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:
12.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור הגשת תכנון מפרט לפיתוח השטח ב-ק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
12.2 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי ביטוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות ותומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארנונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת הצורות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- 12.3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בדרך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית סלל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- 12.4. אישור מחלקת תושייה בנוגע לפתרון החניה.
- 12.5. שימור ונטיעת עצים חדשים וזאת בתאום עם מחלקת שפ"ע של העירייה, עם העברת החזקה במגרש חדש מסי' 2 לידי העירייה, לשם ביצוע הרחבת הדרך במעל.
- 12.6. העברת הגדר הקיימת שתבצע עם העברת החזקה במגרש חדש מסי' 2 לידי העירייה לשם ביצוע הרחבת הדרך במעל.
- 12.7. ניקוי חזיתות האבן של המבנה הקיים.

13. היטל השבחה :

- 13.1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 13.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימת בעלי הקרקע:

לזירר דן ת.ז. 0106460
רח' רחל אמנו 35 י-ם טל. 02-5669952

עו"ד גן-צבי שלמה ת.ז. 059850933
מ.ח. 20834
חלל 11, ירושלים 94581
טל: 02-6256463
ע"י יפוי כח
רח' הלל 11 י-ם טל. 02-6256463

חתימת מגישי התכנית:

עו"ד גן צבי שלמה ת.ז. 059850933
מ.ח. 20834
חלל 11, ירושלים 94581
טל: 02-6256463
ע"י יפוי כח
רח' הלל 11 י-ם טל. 02-6256463

חתימת המתכנן:

ביקסון בר-דור אדריכלים
יואל בר-דור אדריכל
רשיון מס' 07326
רח' הרצוג 71 ירושלים 92622
טל. 02-6785341

ביקסון בר-דור
אדריכלים
רח' הרצוג 71, ירושלים 92622
טל. 02-6785341 פקס 02-6790626
אי קו-רן

12.12.07

תאריך:

