

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 11812
 (שינוי לתוכניות מתאר מס' 62)
 תוכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 11812, שינוי לתכנית מס' 62.
 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 1.3 שטח התכנית: 0.604 דונם.
 1.4 מיקום התכנית:
 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: רחביה, רחוב: בן מימון 11
 1.4.2 גוש: 30026
 חלקה: 37
 1.4.3 קואורדינאטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 220450 לבין 220420
 רוחב: בין 631200 לבין 631250

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 2.1.1 התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט).
 2.1.3 נספחים:
 2.1.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
 נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט גובה, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין.
 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:

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות
- ג. נספח חשוב שטחים

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת 2 קומות מעל 3 קומות קיימות, לשם תוספת יח"ד אחת.
- 3.2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי לשם תוספת יח"ד בשני מפלסים, מפלס 10.55 + ומפלס 13.55+.
- 3.4. קביעת בינוי לתוספת מעלית לבניין הקיים.
- 3.5. קביעת בינוי לתוספת אגף בחזית הדרומית לבניין הקיים לשם הרחבות דיור קיימות.
- 3.6. קביעת בינוי להגדלת קומת קרקע במפלס 3.55-, לשם הרחבת דירה במפלס 0.00.
- 3.7. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.8. תוספת 490 מ"ר שטחי בנייה, מתוכם 353.6 מ"ר שטח עיקרי ו- 136.4 מ"ר שטחי שדות וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 1202.3 מ"ר, מתוכם 956.3 מ"ר שטח עיקרי ו- 246 מ"ר שטחי שדות.
- 3.9. הקטנת יח"ד מ- 8 ל- 7 וקביעת מס' יח"ד מירבי בחלקה ל- 7 יח"ד.
- 3.10. הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות מעל מפלס 0.00. (קומה חמישית חלקית)
- 3.11. קביעת שלבי ביצוע.
- 3.12. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.13. קביעת תנאים בגין מבנים ו/או גדרות להריסה.
- 3.14. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ונטיעת עצים בוגרים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר), וכן הוראות תוכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1. טבלת ייעודי קרקע חכירות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)															
סה"כ			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			שטחי בניה מרבית (אזור משטח מגרש)			מס' יחיד	שטח מגרש בדיור	מס' מגרש	מגרש ייעודי
מוצע	קיים בשטח	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מחולק למפלס	מפלס					
353.6	602.7	110.1	89.7	52	846.2	263.9	582.3	62	מפלס 0.00	מפלס 0.00					
136.4	109.6	66.6	47.6	19	179.4	88.8	90.6	62	מפלס 0.00	מפלס 0.00	39.2	7	0.604	37	אזור מגורים מיוחד 2
956.3									מפלס 0.00	מפלס 0.00					
246									מפלס 0.00	מפלס 0.00					
1202.3	490	712.3	137.3	39.4	1025.6	352.7	672.9	679.6	סה"כ						

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5.2. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות בתכנית ובשינויים המחויבים מהוראות המפורטות להלן:

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1. לעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
- א. תותר תוספת 2 קומות לבינוי המאושר.
- ב. תותר בניה במפלסים $+10.55 + 13.55$ לתוספת קומות.
- ג. תותר תוספת במפלס -3.55 – להרחבת הדירה בקומה מעל.
- ד. תותר תוספת במפלסים $-3.55, -0.00, 3.55, 7.1$, להרחבות דיוור.
- ה. תותר תוספת בינוי למעלית לבניין הקיים כמסומן בנספח הבינוי.
- ו. קווי הבניין המרביים מעל הקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קווי הבניין לתוספת קומה במפלס $+13.55$ יהיו כמצוין בתשריט בקו ושלוש נקודות בצבע אדום, קווי הבניין לתוספת מעלית ומרפסות יהיו כמצוין. בתשריט בקו אדום מקווקוו.
- ז. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח בינוי.
- ח. מס' יחידות הדיוור המרבי בבניין יהא 7 יחידות דיוור.
- ט. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת של יחידת דיוור מעבר למוצע בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- י. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.
- יא. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר בנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- יב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים ושלוט התש"מ – 1980.
- יג. גובה בינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
- יד. מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות ממפלס ה – 0.00 בחזית הדרומית, ו – 4 קומות מעל מפלס ה – 0.00 בחזית הצפונית, כמפורט בנספח מס. 1.

5.3. שילבי ביצוע:

5.3.1. הבניה תהא בהינף אחד.

5.4. סטייה ניכרת:

- 5.4.1. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 5.4.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 5.4.3. 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.
- 5.4.4. מספר הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 5.4.5. גובה גדר האבן בתוכנית זו הנו מחייב ולא יחרוג מ 80 ס"מ. הגבהת הגדר מעבר לגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 5.4.6. מעקה הגג לא יהיה מאבן והוראה זו מחייבת. שינוי בחומרי הבנייה לבניית המעקה מאבן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6. חניה:

6.1. החניה תהא בהתאם למצב הקיים, כיוון שאין תוספת יחידות דיור בבניין.

7. גדר ומדרגות להריסה:

7.1. הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה, ע"י בעלי הזכויות במגרש.

8. עצים לשימור ונטיעה:

- 8.1. העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- 8.2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום יהיו עצים בוגרים לנטיעה, בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

9. תנאים למתן היתר בנייה:

בנוסף על כל האמור בסעיפים 5 (ייעודי קרקע), 6 (חנייה), 7 (עצים לעקירה/ שימור) לעיל, להלן תנאים למתן היתר בנייה:

- 9.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלטי בניין ופיתוח, מפלטי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ל"ח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 9.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתית). המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.
- 9.4. הגשת התכנון מפורט למניעת גז הרדון, פירוט שיטת החימום ומיקום מעבי המזגנים באופן שלא יראו בחזיתות הבניין, הכל לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

10. תוקף תכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בנייה עד למועד כאמור בטלות מכל וכל כל הורותיה של תכנית זו וחזרו להול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימת בעל הקרקע						
שם משפחה	שם פרטי	מס' דרכון	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה
מרמלשטיין	דוד	112809038	בן מימון 11			ע"י עו"ד יהושע פורטמן עפ"י יפני כח
גולדנברג	ליאון	208331282	בן מימון 11			ע"י עו"ד יהושע פורטמן עפ"י יפני כח

חתימת מגיש התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה
מרמלשטיין	דוד	112809038	בן מימון 11			ע"י עו"ד יהושע פורטמן עפ"י יפני כח
גולדנברג	ליאון	208331282	בן מימון 11			ע"י עו"ד יהושע פורטמן עפ"י יפני כח

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס. רשיון	חתימה
שרקי	דוד	13556915	רח' חבי"ד 40 ירושלים	026282911	32314	דוד שרקי אדריכל תכ"ד 41, ירושלים 10000

תאריך: 12.2.08

