

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 11817
 (שינוי לתוכניות מתאר מס' 62)
 תוכנית מתאר מקומית מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו חיקרא תכנית מס' 11817, שינוי לתכנית מס' 62.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 0.614 דונם.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: רחביה, רחוב: בן מימון 27
 - 1.4.2 גוש: 30025
 - חלקה: 41
 - 1.4.3 קואורדינאטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 220200 לבין 220250
 - רוחב: בין 631150 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:
 - א. 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. מטרת התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש של 5 קומות מעל מפלס 0.00.
- 3.2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3. תוספת 1322.82 מ"ר שטחי בנייה, מתוכם 399.24 מ"ר שטח עקרי 1 – 923.58 מ"ר שטחי שרות וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל – 1874.48 מ"ר, מתוכם 906.77 מ"ר שטח עיקרי 1 – 967.71 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4. קביעת מס' יח"ד מירבי בחלקה ל – 6 יח"ד.
- 3.5. הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל - 5 קומות מעל מפלס 0.00 (קומה חמישית חלקית).
- 3.6. קביעת הוראות בגין תוספת חנייה תת קרקעית במגרש במפלסים 7.33 - 10.70 - 14.07 - .
- 3.7. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.8. קביעת הוראות בגין עציס לשימור, לעקירה ולנטיעת עציס בוגרים.
- 3.9. קביעת הוראות בגין הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש.
- 3.9. קביעת שלבי ביצוע.
- 4.0. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

4. יחס לתכניות אחרות:

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

5. ייעודי קרקע:

5.1. סבלות ייעודי קרקע חכירות בניה מסכמות:

שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												מגרש ייעוד		
סה"כ			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים							מגרש מס' בונים	
סה"כ	מוצע	קיים לפי היתר מס' 89/78	מוצע	קיים לפי היתר מס' 89/78	מאושר בתכנית מתאר 62	סה"כ	מוצע	קיים לפי היתר מס' 89/78	מאושר בתכנית מתאר 62	מאושר בתכנית מתאר 62	מטל מפלס למחלת 0.00	מטל מפלס 0.00		מס' יח"ז
971.1	551.44	419.66	183.5	33.57	8%	787.63	401.54	386.09	90%	שטחים/קומות מטל מפלס 0.00			4	0.614
903.38	771.38	132	784.24	10.56	X0.8	119.14	-2.30	121.44	0.9 X614	שטחים/קומות מתחת מפלס 0.00			4	
1874.48	1322.82	551.66	967.71	44.13	44.16	906.77	399.24	507.53	552.6	סה"כ				

הערות לסבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות 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 הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש.

ב. תותר בניה במפלסים: $3.45 - 0.00 + 3.30 + 6.60 + 9.90 + 13.05$, לבניית 5 קומות, מעל מפלס ה 0.00 (קומה המישית חלקית).

ג. תותר בנייה במפלס $7.33 - 10.70 - 14.07$ לבניית 3 קומות חנייה ומחסנים מתחת למפלס 0.00 ומפלס -3.45 .

ד. קווי הבניין המרביים לבנייה מעל הקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קווי הבנייה המרביים מתחת לקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום וקווי הבניין לתוספת קומה חמישית חלקית יהיו כמצוין בתשריט בקו ושלוש נקודות בצבע אדום. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח בינוי.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת של יחידת דיור מעבר למוצע, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.

ז. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר בנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

ח. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים ושלוט התש"מ - 1980.

ט. גובה הבנייה יהיה בהתאם לנספח מס' 1.

5.3. שלב ביצוע:

5.3.1. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת:

- 5.4.1. מספר יחידות הדיור המרבי 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 הגדר בתכנית זו הנו מחייב ולא יחרוג מ – 80 ס"מ, הגבהת הגדר מעבר לגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.6. מעקה הגג לא יהיה מאבן, והודאה 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 תהיה כמצוין בנספח מס' 1. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם.

7. גדר מדרגות ובניין להריסה

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

8. עצים לשימור עקירה ונטיעה:

- 8.1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- 8.2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- 8.3. העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק 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 (גדר מדרגות ובניין להריסה), 8 (עצים לעקירה/שימור) לעיל, להלן, תנאים למתן היתר בנייה:

- 9.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלטי בינוי 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 ליח"ד, גינות 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 הוועדה 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 העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעיו. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית 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.
- 9.4. הגשת תכנון 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 ממועד אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בנייה עד למועד כאמור בטלות מכל וכל, כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימת בעלי הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס. דרכון מכסקני	כתובת	מס. טלפון	חתימה
כץ	צבי	04320028740	אצל עו"ד מיכאל כץ, רח אבן גבירול 24 א' תל אביב	03-6958035	
כץ	מרקוס	03320023958	אצל עו"ד מיכאל כץ, רח אבן גבירול 24 א' תל אביב	03-6958035	

חתימת מגישה התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס. דרכון מכסקני	כתובת	מס. טלפון	חתימה
כץ	צבי	04320028740	אצל עו"ד מיכאל כץ, רח אבן גבירול 24 א' תל אביב	03-6958035	
כץ	מרקוס	03320023958	אצל עו"ד מיכאל כץ, רח אבן גבירול 24 א' תל אביב	03-6958035	

חתימת עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס. רישיון תוקף הרישיון	חתימה
רוזנשיין	מתי	12672176	רח' התעשייה 8 תלפיות, ירושלים	02-6717142	89399	מתי רוזנשיין אדריכל מ.ר. 89399

תאריך: 13.1.08

