



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11040

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ולתושביה מס' 5/06/4

1. שם התכנית ומיקומה :

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11040

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ולתושביה מס' 5/06/4.

1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית : 0.632 דונמים.

1.4 מיקום התכנית :

1.4.1 ירושלים, שכונת קטמון ט', רח' סן מרטין 10.

1.4.2 גוש 30199 חלק מחלקה 4.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 218,300 לבין 218,350

רוחב : בין 629,150 לבין 629,200

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

**2.1 מסמכי התכנית :**

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)

2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250 : 1 (להלן : התשריט)

2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק.מ. 100 : 1

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע,

פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר

קומות,

קווי בניין, שטחי בנייה מירבים שהינם מחייבים.

## 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית היא הרחבת יחידת דיור קיימת בבנין.
- 3.2 שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים 2.
- 3.3 קביעת הבינויים הבאים בשטח :
- 3.4.1 חפירת קומת מרתף.
- 3.4.2 תוספות בנייה בקומת כניסה.
- הכל לשם הרחבות יחיד קיימת בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 3.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 3.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-539 מ"ר (מתוכם 520 מ"ר שטחים עיקריים ו-19 מ"ר שטחי שירות).
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.8 קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתרשי"צ 5/06/4.

במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

## 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית היא הרחבת יחידת דיור קיימת בבנין.
- 3.2 שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים 2.
- 3.3 קביעת הבינויים הבאים בשטח :
- 3.4.1 חפירת קומת מרתף.
- 3.4.2 תוספות בנייה בקומת כניסה.
- הכל לשם הרחבות יחיד קיימת בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 3.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 3.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-539 מ"ר (מתוכם 520 מ"ר שטחים עיקריים ו-19 מ"ר שטחי שירות).
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.8 קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתרשי"צ 5/06/4. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע חכיויות בניה מסכמת :

מגורים 2			יעוד מגרש		
4 (חלק מחלקה)			מס' חלקה		
0.632 דונם			שטח חלק חלקה (שטח התכנית)		
4			מס' יחיד		
מגורים			שימוש		
57%			מעל מפלס 0.00	תכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	
7%			תחת מפלס 0.00		
סה"כ	שטחים/קומות תחת מפלס 0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00			שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)
432.8	175.5	257.3	קיים as is	שטחי בניה עיקריים	
86.9	23.1	63.8	מוצע		
519.7	198.6	321.1	סה"כ		
0	0	0	קיים as is	שטחי שירות	
18.6	18.6	0	מוצע	(כולל חניה מקורה)	
18.6	18.6	0	סה"כ		
432.8	175.5	257.3	קיים as is	סה"כ (מ"ר)	
105.5	41.7	63.8	מוצע		
538.3	217.2	321.1	סה"כ		
3	1	2		מס' קומות מירבי	

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

## 6. איזור מגורים 2.

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתרשי"צ 5/06/4 לגבי איזור מגורים 2 קומות, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

6.1 יותרו הכינויים הבאים בשטח :

6.1.1 חפירת קומת מרתף (במפלס -3.80)

6.1.2 תוספות בנייה בקומת כניסה (מפלס 0.00)

הכל לשם הרחבות יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1, ובהתאם לקיים בשטח.

6.2 קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

6.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

6.4 מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם

כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.5 הוראות בינוי ופיתוח :

6.5.1 הבניה תבוצע באבן פראית ובטיח לבן כדוגמת הקיים בשטח.

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

שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

6.5.3 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

6.5.4 תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

6.5.5 אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

6.5.6 קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.5.7 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,

שילוט, התש"מ - 1980.

7. חניה פרטית :

מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

8. מדרגות להריסה :

המדרגות המותחמות בתשריט בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה.

## 9. עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר, ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

## 10. תנאים למתן היתר בניה :

תנאים למתן היתר בניה בשטח :

בנוסף על האמור בסעיפים 6.4 (מספר יחידות דיור), 6.5.3 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (מדרגות להריסה), ו-9 (עצים לעקירה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח :

10.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

10.2 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ. 100 : 1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 10.3 תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו :

קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכיבית תאורה וכל העבודות הכרוכות מביצוע הנייל 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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

בעלי הזכויות בקרקע (בתחום התכנית)

שם	ת.ז.	כתובת	טל'	חתימה
אייל משורר הרים	57148454	רח' סן מרטין קוטג' 10	0547-807402	
מיכל בן-אור פרידמן	031799752	רח' סן מרטין קוטג' 9	02-6795421	
רינה בירן	632692	רח' סן מרטין קוטג' 8	02-6791959	
רשות הפיתוח		מינהל מקרקעי ישראל רח' יפו 214 ירושלים	02-5318888	

חתימת מגישי התכנית

אייל משורר הרים  
 ת.ז. 57148454  
 רח' סן מרטין 10  
 טל' 02-6480712

עורכת התכנית :

אדרי' נעמי זירי ת.ז. 3014662  
 רשיון 22660  
 רח' עתניאל 10 ירושלים  
 טל' 02-710608

*Handwritten signature: Nomi Ziri*

zirinomi@netvision.net.il

משרד חפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' Molo  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5108 ביום 20.08.08  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

20.3.2008

תאריך: 6.2.06