

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12505

תוספת 2 קומות, 2 יח"ד והרחבת יח"ד בבנין ברח' מולכו 9 בירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.

דברי הסבר לתכנית

ביום 29/8/06 אישרה הוועדה המקומית בתיק בנין 04/743 בקשה להריסת חלק מבנין (מלבד חזית קידמית לשימור) ובניית בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף. התבי"ע הנוכחית והיתר הבניה הינם בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר, כל זאת בהתאם לתבי"ע בהתהוות מס' 9988. התכנית אף קיבלה את אישור מתכנני התבי"ע בכתב. בנוסף, סוכם במסגרת תכנית בקשה זו על הגדרת חלקים נוספים לשימור כמו גם עצים לשימור, לנטיעה, לעקירה ולהעתקה (כפי שמפורט בנספח הבינוי).

כיום נהרס הבנין, קומת החניה נחפרה בחלקה, ועובדים על הקירות ההיקפיים של הקומה, החזית לשימור תשמר, תורחב ותחוזק במסגרת התוכנית ושימור החזית יורחב אף לקומה השנייה. אחוזי הבנייה העיקריים שמעל לקו ה-0+ עומדים על כ-161%.

מבחינה אדריכלית מדובר בפרויקט בעל מספר מועט יחסית של יח"ד, תורם לסביבה מבחינה תכנונית, החניות הינן תת קרקעיות וקיים גינון רב בתכנית.

12505
101.7
101.7

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12505

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 יח"ד ברח' מולכו 9	שם התכנית	1.1
0.862 דונם	שטח התכנית	1.2
שלב • אישור	מהדורות	1.3
מספר מהדורה • 3	סיווג התכנית	1.4
תאריך עדכון • יוני 2008		
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי ירושלים 630965 220500 ירושלים, שכונת רחביה רח' מולכו 9	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
רשות מקומית ירושלים.	רשות מקומית	תאור מקום	1.5.2
חלק מתחום הרשות.	התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
ירושלים	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
רחביה	שכונה		
מולכו	רחוב		
9	מספר בית		
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
גוש 30026	• מוסדר	• חלק מהגוש	חלקה 91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות	
תאריך	מספר ילקוט פרסומים
16/07/1959	687
י' בתמוז התשי"ט	הערה ליחס תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים.
	סוג יחס
	שינוי
	מספר תכנית מאושרות
	62 - תכנית המתאר של ירושלים

1.7 מסמכי התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהירים. המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדרי' מיקל שורץ	נובמבר 2007		10		מחייב או מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדרי' מיקל שורץ	נובמבר 2007	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדרי' מיקל שורץ	נובמבר 2007	1		1:100	מחייב	נספח בינוי

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית

מגיש התכנית ובעלי הזכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון וטלפון נייד	כתובת	מספר ת.ז. / דרכון	שם פרטי ומשפחה / שם תאגיד או רשות	חלקות	גוש
	02-5713551	02-5713552	ארנסטוף קרן אצל ב. היסוד 19 י"ם	דרכון 422183408	ניופילד וורן אריק	91	30026
	02-5713551	02-5713552	אצל ברי ארנסטוף קרן היסוד 19 י"ם	ת.ז. 023730765	ניופילד טליה לילי	91	30026
	02-5713551	02-5713552	בן מימון 30 ירושלים	דרכון 103616852	המלברגר דיניד	91	30026
	02-5713551	02-5713552	מולכן 9 ירושלים	דרכון בריטי 105321167	מייקל בנימין לופיאן	91	30026
	02-5713551	02-5713552	מולכן 9 ירושלים	ת.ז. 013742481	שרה דוב פוזנר	91	30026
	02-5713551	02-5713552	מולכן 9 ירושלים	דרכון אוסטרלי 3980656L	ארווין לאו וויילער	91	30026
	02-5713551	02-5713552	מולכן 9 ירושלים	דרכון אוסטרלי 5140859E	מוניקה פרנסיס רוזנטל	91	30026

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5635520	02-5661622	ת.ד. 8686 ירושלים		11604402	מייקל שוורץ	אדריכל
	02-6522596	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 ירושלים			אלסטר ראובן	מודד

2.2 מטרת ההתכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 2 יח"ד ב-2 קומות מעל בניין קיים + הרחבות ליה"ד מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 תוספת 2 יח"ד וקביעת מספר יחידות דיור בשטח ל- 5 יח"ד
- 2.2.3 תוספת 2 קומות וקביעת מספר קומות מירב ל- 5 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית.
- 2.2.4 קביעת היקף שטחי הבנייה ל- 2,092.65 מ"ר מתוכם 1,468.53 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.5 קביעת בינוי עבור הרחבות הדיור ועבור יח"ד החדשות
- 2.2.6 קביעת קווי בניין חדשים
- 2.2.7 הגדלת הצפיפות
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

העדות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוגינות כמותי
	3	2	0.862	שטח התכנית - דונם
	794.76	673.77	5	מגורים - מספר יח"ד
	92.2%	78.16%	1,468.53	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
			170.36%	אחוזי בניה - שטח עיקרי

א. הסבה של יעודי קרקע שנקבעו בתכנית מתאר מקומיות ובתכנית מפורטות

יעוד לפי מבא"ת
מגורים ג'

יעוד קרקע מאושר
מגורים 2

3. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	3.1
שימושים	3.1.1

מגורים.

4. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרות	מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת
בזאתם לקווי הבנין המסומנים בנספח הבינוי	1	5	5	204	5.8	5	40.5	242.8	2,092.65	419.18	79.78	204.94	1388.75	862	1	מגורים ב' (חלקה 91)

* גובה המבנה המירבי כולל מתקנים על הגג.

- 5.1.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 5.1.2 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון התניה הנדרשת והוספת חניות בהתאם לתכנית ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, לא יהיו מסתורי כביסה ולא תהיה תליית כביסה חיצונית.
- 5.1.3 תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 5.1.4 תיאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 5.1.5 היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 5.1.6 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.
- 5.1.7 סטייה ניכרת
כל תוספת של יחיד, שינוי קווי בניין, תוספת שטחי בניה וגובה בגין תוספות בניה מעבר לאלה המוצעות בתכנית, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

5.1.8 חניה :
תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור המחלקה להסדרי
תנועה והגשת כתב התחייבות לגבי תפעול ואחזקה של מכפילי החניה בהתאם לדרישות
אגף תושיה.

חל איסור על חניה על קרקעית בתחום החלקה בבניינים חדשים. בבניינים קיימים לא
תותר חניה עילית בתחום החלקה ולא תותר פריצת גדרות לשם הכשרת חניה כזו.
בבניינים בהם תעשה תוספת בנייה לא תותר הרחבת שטח של חנייה על קרקעית או
סלילת חנייה על קרקעית חדשה.

5.1.9 עצים
בהתאם לדרישות וועדה מקומית סומנו בחלקה עצים חדשים לנטיעה או עצים
מועתקים, עצים קיימים, עצים להעתקה ולשימור. העבודות יבוצעו בתיאום
מחלקת הגננות בעירייה לעת הוצאת היתר בניה. עקירת עצים טעונה אישור של המחלקה
לשיפור פני העיר.

5.1.10 שימור
החזית המערבית של הבנין הישן בהתאם לתכנית ולהיתר הבניה. הקיר החדש שמעל,
בקומה א', יחופה באבן שפורקה מן הבנין הישן ליצירת רצף. אף החזית הצפונית
תשומר בחלקה ותחופה באבן מהבנין הישן
קו הבנין יהיה בנסיגה של 10 ס"מ לפחות מהחזית לשימור לצורך הפרדה ביניהם.
פרט הניתוק יאושר ע"י ועדת השימור.
הועדה המקומית תידרוש ערבות בנקאית מהבעלים לשם שמירה על החזית כאמור. לא
יותר כל שינויים בחזיתות המיועדות לשימור אלא במקרים חריגים אשר בהם יותרו
שינויים מזעריים הכרחיים באישור אדריכלי תוכנית 9988 וועדת השימור.

5.1.11 תברואה
אישור של אגף תברואה לגבי כל תוספת בנייה
עגלות אשפה יוצבו בתחום השטח הפרטי
מתכן האשפה יהיה תואם לגדר/קיר קיים בשטח
במקרה של תוספת קומות בבניין יש להגדיל את נפח מתקן האשפה בהתאם.

5.1.12 בקשות להיתרי בנייה ותכניות שתוגשנה מכח תוכנית זו ייבחנו, בנוסף לבדיקה שתעשה
על ידי רשויות התכנון, על ידי אדריכלי תוכנית 9988 או על ידי מי שימונה לעניין זה על
ידי עיריית ירושלים.

5.1.13 גובה מעקה בנוי של גג חזיתי לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון

5.1.14 לא תותר הנמכה של החצר הקדמית מתחת למפלס הרחוב. גובה חצרות קדמיות לא
יעלה על 1.10 מ' מעל מפלס הרחוב הסמוך. הגדרות תבננה מאבן מרובעת מסותתת
בעיבוד טובה ובגובה שלא יעלה על 1.20 מ'. על גדרות אלה ניתן להרכיב גדר "שקופה"
מרושתת או מסורגת.
מעקות מרפסות זיזיות של חדרי הדיור ומעקות של מרפסות המתקבלות מדרוג הבניין
יהיו מעקות סורג ממתכת. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה כאשר
תשמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.

5.1.15 מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.

- 5.1.16 חל איסור על פריצת גדרות בבניינים בהם לא נעשות כל פעולות בניה, לשם חניה עילית בתחום החלקה. תותר פריצת גדר בבניינים בהם תוסדר חניה תת קרקעית לשם בנית מעלית רכב או רמפת גישה לחניון.
- 5.1.17 יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות האשפה ולפי הנחיות אגף התברואה.
- 5.1.18 מספר שערי הכניסה בגדר יוגבל לשניים: אחד להולכי רגל ואחד לרכב. בבניינים שלהם אורך גדר מעל 30.0 מ' תותר כניסה נוספת להולכי רגל. רוחב לשער כניסה לרכב לא יעלה על 3.00 מ'.
- 5.1.19 ריצופי חצר יבוצעו באבן.
- 5.1.20 לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית או צנרת מוסתרת ו/או מתחת למפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאורור.
- 5.1.21 יותר שימוש באנרגיה נקייה בלבד חשמל או גז. לא יותר שימוש בסולר.
- 5.1.22 לא תותר הצבת דודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד. הדודים ימצאו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי יסוג 2.0 מ' ממעקה הגג החזיתי.
- 5.1.23 תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג הטכני לשם תחזוקת המערכות הטכניות.
- 5.1.24 חל איסור על בנית ברכות שחיה פתוחות בתחום החלקה כולל בגג ובמרפסות.
- 5.1.25 תותר בניית פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדרוג הקומות. שטח פרגולה לא יעלה על 10.0 מ'. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל בניין.
- 5.1.26 גישה מחדר מדרגות אל הגג תבנה בממדי אורך ורוחב מינימאליים ובגובה מינימאלי.
- 5.1.27 עומק מכסימלי של מרפסת זיזית לא יעלה על 1.60 מ'. בניית מרפסות אלו תותר למרווח קדמי ולמרווח אחורי בלבד.
- חומרי בניה ופרטי בנין**
- 5.1.28 חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. בבניינים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר בהתאמת אופי פרטי האבן לקיים.
- 5.1.29 אבני פינה תהיינה בממדים מינימאליים 15X30 ס"מ.
- 5.1.30 חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ.
- 5.1.31 עבי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ.
- 5.1.32 גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יהיה בגמר כגון בטון חשוף או טיח או במתכת.

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

6.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות ואישורים

7.1 חתימות

תאריך	חתימה	מספר רשיון	מספר זהות/ דרכון	שם פרטי ומשפחה	
2007			דרכון 422183408	ניופילד וורן אריק	בעל הקרקע ומגיש התכנית
נובמבר 2007			ת.ז. 023730765	ניופילד טליה לילי	
נובמבר 2007			דרכון 103616852	המלברגר דיוויד	
נובמבר 2007			דרכון בריטי 105321167	מייקל בנימין לופיאן	
נובמבר 2007			ת.ז. 013742481	שרה דוב פוזנר	
נובמבר 2007			דרכון אוסטרלי 3980656L	ארווין ליאו וויילער	
נובמבר 2007			דרכון אוסטרלי 5140859E	מוניקה פרנסיס רוזנטל	
נובמבר 2007		33148	11604402	מייקל שוורץ אדריכלים	עורך התכנית

מייקל שוורץ אדריכלים
MICHAEL SCHWARTZ & ASSOCIATES
 ARCHITECTURE & TOWN PLANNING
 טל. 02-661622
 פקס. 02-635520
 ת.ד. 6686 ירושלים 91086 086 Israel POB 6686 Jerusalem

8. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

8. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית : 12505
2. מגיש התוכנית: מייקל שוורץ אדריכלים
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע: נסח טאבו
4. נספח טבלת זכויות מאושרות : איו
5. טבלת איזון / לוח הקצאות : אין
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003
לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן: לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה: לא
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:
 - א. שמירת מקומות קדושים: לא
 - ב. בתי קברות
 - ג. שמירה על בניינים או אתרים: לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים
 - ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק: לא

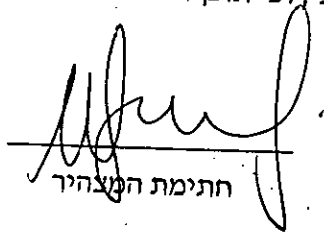
9. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני התתום מטה אדריכל מיקל שוורץ, מס' תעודת זהות 11604402:

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 12505 ששמה תוספת 2 יח"ד ברח' מולכו 9 (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון מס' 33148.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

מייקל שוורץ אדריכלים
MICHAEL SCHWARTZ & ASSOCIATES
ARCHITECTURE & TOWN PLANNING

טל. 02-661622
פקס. 02-635520

ת.ל. 8686 ירושלים 91086 1086 Jerusalem 91086