

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11645

שינוי לתכניות מס' 911 ו- 1620

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה



## 1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11645 שינוי לתכניות מס' 911 ו- 1620 (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.025 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית: שם הישוב: ירושלים, שכונה: בית הכרם, רחוב שחר מס' 8.

1.4.1 גוש 30149 חלקה 68 בשלמות.

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 218325 לבין 218400

רוחב: בין 631750 לבין 631875

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 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 מנחה בקנ"מ: 1:250 (להלן: "נספח מס' 1"):

הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית, קירות תמך ומפלסי קרקע

טבעיים וסופיים.

תכנית הבינוי והפיתוח הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין מעל ומתחת לפני הקרקע, גובה אבסולוטי, מספר קומות, אחוזי בניה, שטחי הבניה והדירוג שנקבע בחזית הדרומית שהינם מחייבים.

כל שינוי בפרט מפרטים אלו יהווה סטייה ניכרת.

- ב. תכנית תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 2"), הכוללת את הסדרי התנועה והחניה בתחום התכנית ובתחום ההשפעה שלה.  
תכנית התנועה והחניה הינה מנחה למעט מיקום הכניסה לחניה.  
ג. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' 3").

## 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.

## 2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.  
ב. תמונות מכל החזיתות.

## 3. מטרות התכנית:

- 3.1 שינוי יעודי שטחים מאזור מגורים 5 ודרך לאזור מגורים מיוחד ודרך.  
3.2 קביעת בינוי למבנה מגורים חדש בהתאמה למבנה השטח של מגרש הבנייה.  
3.3 הגדלת היקף שטחי הבניה ל- 1239.3 מ"ר, מהם 963.9 מ"ר שטחים עיקריים ו- 275.4 מ"ר שטחי שרות, בתוספת שטחי בניה עבור חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה.  
3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.  
3.5 קביעת מספר הקומות ל- 3 קומות מעל מפלס  $\pm 0.00$ , ושלוש קומות מתחת למפלס  $\pm 0.00$  משולבות בקומות חניה תת קרקעית.  
3.6 קביעת שימושים למגורים בהתאם לתכניות המאושרות.  
3.7 קביעת הוראה לביצוע התכנית בהינף אחד.  
3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
3.9 קביעת הוראות בגין בנין, גדרות ומדרגות להריסה ועצים לעקירה ולשימור.  
3.10 חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים.

3.11 קביעת המספר המירבי של יחידות הדיור בבנין ל-11 יחידות דיור.

#### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה) למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

#### 5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחידות דיור מירבי	שטח מגרש (חלקה) בדונם	מס' מגרש (חלקה)	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מספר קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		מעל	מתחת				
מתצע	מאושר	מתצע	מאושר	מתצע	מאושר	מתצע	מאושר בתכנית 911 מס'	0.00	0.00				
835.8	479	3	2	193.8	--	642.0	479	60%	43%	11	0.918	1	מגורים מיוחד
403.5	--	3	1	81.6	--	321.9	--						
1239.3	479	6	3	275.4	--	963.9	479						

#### הערות לטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו (בכפוף לאמור בסעיף ב' להלן), ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ב. בשטחי השרות יכללו מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי מכונות ושרות כגון ת.מכונות מעלית וח.הסקה ומ.מ.דים ואינם כוללים את שטחי החניה שיקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף עת הוצאת היתר בניה.

ג. מפלס  $\pm 0.00$  בתכנית זו הוא מפלס אבסולוטי 756.6 +.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים ולשימושים נלווים ליחידות המגורים.

5.2.2 זכויות הבניה יהיו 105% עיקרי ו-135% מירבי בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספחים המנחים מס' 1 ו-2.

ב. מספר הקומות המרבי מעל מפלס  $\pm 0.00$  יהיה 3 קומות. מתחת למפלס זה יהיו 3 קומות נוספות בשילוב עם קומות החניה התת-קרקעית כמפורט בנספח מנחה מס' 1. גובה מרבי של

הבניין יהיה 11.00 מטר מעל למפלס 0.00 ±, ולא יעלה על גובה אבסולוטי +767.6 מדוד על מעקה הגג. (לא יותרו מבנה מעלית ויציאה לגג מעל למפלס הקובע).

ג. בחזית הדרומית של המבנה ישמר דירוג של 3.0 מ' מנימוס בין קומה לקומה.

ד. חימום הבנין יהיה באמצעות גז ו/או חשמל ולא על ידי סולר או עצים.

ה. כל מערכות התשתית יהיו תת-קרקעיות (טלפון, טל"כ, חשמל וכיו"ב).

ו. חומרי בניה:

1. כל הקירות החיצוניים של הבנין ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. על אף האמור בסעיף קטן 1 לעיל, יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי וזכוכית בבניית

הקירות החיצוניים של הבנין ובלבד שישמר היחס של 70% לפחות משטח החזית באבן.

ז. קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט, 6 קדמי, 6 אחורי, 4 צד מערבי, 3 צד מזרחי.

ח. גדר לכיוון רח' השחר לא תעלה על 1.2 מ' גובה ותתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת:

5.4.1 הגדלת מספר הקומות בבנין, שינוי בגובה הבנין, בקווי הבנין באחוזי הבניה ושטחי הבנוי יחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.4.2 סגירת מרפסות היא סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

5.4.3 בנית מרפסות זיזיות בחזית הצפונית מעבר לקו הבנין תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 .

5.4.4 דרוג מרפסות בחזית הדרומית הינה מחייבת וסטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

## **6 חניה:**

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית בחלקה המירבי כמצוין בנספח המנחה מס' 2.  
(ובתוספת מקומות חניה נדרשים בתחום המגרש במפלס הרחוב.)
- 6.2 מספר מקומות החניה יהא בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
- 6.3 יתאפשר שימוש במכפילי חניה ו/או חניות כפולות לפי הצורך.
- 6.4 מיקום החניות כמצוין בנספח מס' 2 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
- 6.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום החניה עם מחלקת תושי"ה.
- 6.6 שטחי השרות לחניה יקבעו לעת מתן היתר בניה בהתאם למספר החניות הדרוש עפ"י התקן התקף.
- 6.7 שינוי במספר קומות החניה לא יהווה שינוי לתכנית 11645 ז.ו.

## **7 בנין, גדר, מדרגות להריסה**

- 7.1 הבניין, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלקה ועל חשבונם.

## **8 עצים לעקירה / שימור**

- 8.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- 8.2 לעת מתן היתר בניה יערך בתיאום אגף שפ"ע בעיריית ירושלים מסמך בדבר מצאי העצים הקיימים ובו יסומנו עצים לשימור, להעתקה ו/או לעקירה להנחת דעת אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ויהווה תנאי להיתר בניה.

## **9 תנאים למתן היתר בניה:**

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 8 (עצים לעקירה/שימור) לעיל ובסעיף 9 (תחנת שנאים) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:
- 9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:200, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל 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 וכיובי 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 תאום מניעת מפגעי רעש ואבק בתקופת הבניה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

## **10 תנאי לאיכלוס:**

10.1 תנאי לאיכלוס יהיה השלמת נטיעת עצים להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

## **11 תחנת שנאים:**

11.1 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם בחלק הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

## **12 אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

12.1 בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ותותר הקמתה של אנטנות נוספות בכפוף לאישור של אגף לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

## **13 קולטי שמש ומתקנים על הגג:**

13.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ו/או מתקנים אחרים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

13.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## **14 הפקעה**

14.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

## **15 רישום, איחוד וחלוקה:**

15.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים.  
15.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
15.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15.2, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**פרטים:**

**חתימות:**

בעלי הקרקע				
שם	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
עו"ד יצחק בורשטיין  בשם הבעלים של חלקה 68 רינגטון אינוסטמנטס בע"מ ב.ל.ש.ל. בע"מ בלוי ישעיהו דרעי אניעם	027224328	רח' פלמ"ח 24 ירושלים	5618004-02	--
חברה 56795 513688176 040116923 036685170				

*יצחק בורשטיין, עו"ד*  
מ.ר. 30000  
רח' הפלמ"ח 24 ירושלים 92542  
טל. 02-5016804

מגיש התכנית				
שם	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
עו"ד יצחק בורשטיין  בשם הבעלים של חלקה 68 רינגטון אינוסטמנטס בע"מ ב.ל.ש.ל. בע"מ בלוי ישעיהו דרעי אניעם	027224328	רח' פלמ"ח 24 ירושלים	5618004-02	--
חברה 56795 513688176 040116923 036685170				

*יצחק בורשטיין, עו"ד*  
מ.ר. 30000  
רח' הפלמ"ח 24 ירושלים 92542  
טל. 02-5016804

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון ותאריך תוקף רישיון
א.זילברשטין	דריכלים זילברשטין	51252146	רח' עמק רפאים 54 ירושלים	02-6259440	Agi.tect @ gmail.com	29885 15-2-09

*א. זילברשטין אדריכלים*  
רח' עמק רפאים 54  
ירושלים 93142  
טל : 02-6259440

תאריך: מאי 2009

משרד חפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 11645  
נועדה המחוייבת החליטה לאשר את התכנית  
ביום 22.6.09 מס' 2118  
מינהל תכנון ה.סל  
יו"ר הוועדה