

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1150374

איחוד יח"ד והרחבות יח"ד קיימות - רח' אחד העם 11

ירושלים

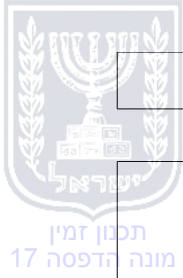
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עפ"י תבי"ע 101-68593
באה להגדיל אחוזי בניה, 20% ממאושר עפ"י תבי"ע

- א. שינוי גודל מינימאלי ליח"ד 1, 2 ו- 9, בשטח העולה על 120 מ"ר עיקרי
- ב. הרחבת יח"ד מאושרות
- ג. איחוד יח"ד, וצמצום מס' יח"ד מאושרות

קומת מסד : איחוד יח"ד 1 ו 2 ליח"ד 1 והפיכת חלק משטח שירות לעיקרי
קומת קרקע: איחוד יח"ד 3 ו 4 ליח"ד 2 והפיכת חלק משטח שירות לעיקרי
קומות א', ב', ג', ד' הפיכת חלק משטח שירות (לדוג': פיר מדרגות מאושר) לטובת תוספת שטח עיקרי ליח"ד 3,
5, 7 ו- 9.

קומה ה' הכשרת שטח בנייה בחריגה ליח"ד 9 וניוד שטחי שירות ועיקרי בתוך יחידת הדיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד יח"ד והרחבות יח"ד קיימות - רח' אחד העם 11

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1150374

מספר התכנית

0.728 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (14), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217483

קואורדינאטה Y 629958

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רחביה רחוב אחד העם מס' 11

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	אחד העם	ירושלים

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30027	מוסדר	חלק	40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0068593	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0068593	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 68593 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 68593 ממשיכות לחול.	6852	7260		06/08/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 33 25/10/2023	אוריה שוהט	21/09/2023	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		05: 14 26/09/2023	אברהם ארנסטר	14/09/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	רחל לוונטהל (1)			ירושלים	אחד העם	11	052-4641643		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: רחל לוונטהל.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	חזקיהו המלך	5	055-9614893		archhashtag@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		ernstmed@ne tvision.net.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	אריק בודקוב	30321		ירושלים	צפירה ברכה	2	052-7838319		abtama38@g mail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	שולמית נטף	33335939		ירושלים	חזקיהו המלך	5	055-9614893		archhashtag@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים לשם הרחבת יח"ד קיימות ואיחוד יח"ד קיימות - רח' אחד העם 11

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 יותרו הבינויים הבאים בשטח:

א. המרת שטח שירות לשטח עיקרי בקומות מסד וקרקע לשם איחוד יח"ד ויצירת יח"ד אחת

בכל אחת מהקומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומות ב', ג', ד' ו- ה' לשם הרחבות יח"ד קיימות

הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח

2.2.3 הקטנת מספר יחידות הדיור מ- 11 יחידות מאושרות בתכנית 68593 ל- 9 יח"ד

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות הבינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

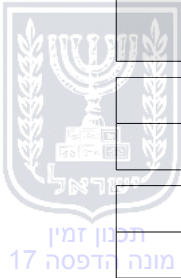
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	728.88	100
סה"כ	728.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	728.01	100
סה"כ	728.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח יותרו השינויים הבאים בבינוי:</p> <p>1. יותר שינוי בהוראה מאושרת בסעיף 4.1.2 א-א בתוכנית 68593 ובמקומה יקבע כי בדירות מס' 1, 2 ו- 9 שטח ממוצע עיקרי לדירות אפשר שיעלה על 120 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>2. תותר הקטנת מס' יחידות דיור בשטח ובמקום 11 יח"ד מאושרות בתכנית 68593 יקבע כי בבנין זה יוקמו 9 יח"ד. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מספר 1. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי בקומות מסד (מפלס -3.50) קרקע (מפלס 0.00) לשם איחוד יח"ד (יח"ד אחת בכל קומה) והרחבת אותה יח"ד</p> <p>4. תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומות א' (מפלס +3.50) ב' (מפלס +7.00) ג' (מפלס +10.50) ד' (מפלס +14.00) ה' (מפלס +17.50) לשם הרחבת יח"ד קיימות.</p>
ב	<p>בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שאינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניין מרביים וקווי בניין מרביים.</p>
ג	<p>קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן.</p> <p>3. תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 40% משטח תא שטח מספר 1</p> <p>4. תשמר תכסית תת קרקעית הפנויה מבינוי בשטח שלא יפחת מ 20% משטח תא שטח מס' 1.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניית 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמך התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. היתר לנספח הבינוי למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת הכבאות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיף 4.1.2 א-2 (רישום הערת אזהרה)</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אף לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ח	<p>הערה:</p> <p>מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 68593 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית זו 1150374 ממשיכות לחול.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזרחי	מערבי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	(3)	(3)	(2)	6	9	40	704	196	320	1255	728	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט

6. הוראות נוספות

6.1

ל.ר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה המוצעת בשטח דירות 1-8 תבוצע בהינף אחד לכל הדירות. לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישור התכנית

