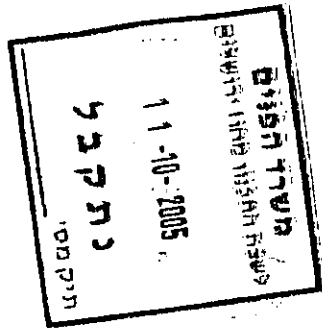


**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**



**תכנית מס' 10970**

שינוי לתכנית מס' 3770

**1 - שם התכנית ומיקומה:**

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10970 שינוי לתכנית מספר 3770.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 807 מ"ר
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 ירושלים, שכל גוון, רח' דרך בית לחם מס' 41.
    - 1.4.2 גוש 30013, חלקה 45.
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:
      - אורך: בין 220.280 לבין 220.225
      - רוחב: בין 629.700 לבין 629.665
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2 - מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

**2.1 מסמכי התכנית:**

- 2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "תשריט")
- 2.1.3 נספחים:
  - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
    - בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
    - פיתוח שטח התכנית בהיבטים של מפלסי קרקע בלבד.
    - התכנית הינה מנחה בלבד למעט, מס' יחידות דיור מרבי, קווי בנין תת-קרקעי, ושטחי בניה לתוספת 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 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:**

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:  
 א. דברי הסבר.  
 ב. אורתו פוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

**3. מטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: הפיכת מחסן מאושר במפלס  $0.30 + (755.30)$  לשטח עיקרי והגדלתו, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.  
 3.2 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.  
 3.3 קביעת בינוי עבור הרחבת יחידת דיור קיימת בבניין.  
 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 80.00 מ"ר, בתוכם הפיכת 20.00 מ"ר משטח שירות לשטחים עיקריים.  
 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 3770. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

**5. ייעודי קרקע****5.1 טבלת זכויות בניה מסכמת:**

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י תכנית מס' 3770 ושטחים ומוצעים (מ"ר)									
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
812.00	80.00	752.00 (- 20.00)	4	3	-	70.00 (- 20.00)	80.00 *	682.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים/קומות מתחת למפלס ה- 0.00
812.00	80.00	732.00	4	3	-	50.00	80.00	682.00	סה"כ

\* בתוכם כ- 20.00 מ"ר הפיכת מחסן מאושר לשטח עיקרי.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת בניה במפלס  $0.00 + (755.30)$ , לשם הרחבה יחידות דיור קיימות

בבניין, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

2. תותר הפיכת מחסן מאושר של כ- 20.00 מ"ר לשטח עיקרי, בהתאם לנספח בינוי,

ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

3. מספר הקומות המרבי של הבניין, יהיה 4 קומות וגובה הבניה המרבי יהא

בהתאם לנספח הבינוי ו- עפ"י התכנית המאושרת.

4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות,

וכיחול אבן הבניין הקיים.

## 5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד.

## 5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת, הוא אזור מגורים 2.

## 5.5 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

## 5.6 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

## 5.7 סטייה ניכרת:

5.7.1 מודגש בזאת כי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין הם 10 יחידות דיור.

לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם

על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן

היתר בניה בשטח.

5.7.2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש

לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת

מתכנית), התשס"ב-2002.

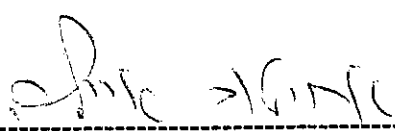
**6. חניה:**

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

**7. תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים 5.6, 5.7, 6 שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:

- 7.1 תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 7.2 תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 7.3 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 7.5 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 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.



ת.ז. 5571282

ת.ז. 05307567

חתימת בעלי הקרקע

אחיטוב (דוידוביץ) איילה

דוידוביץ יתיר

דרך בית לחם 41, דירה מס' 4

ט.ל. 6723290 - 02, ירושלים

53352498	ת.ז.	רפואה ציון
63478291	ת.ז.	חיימי יעקב
520036500	חברה	נ.א.י. נאכרישטן טוס
4261882	ת.ז.	בן אלי רחמים
261883 / ד'	ת.ז.	בן אלי שמחה
190636	ת.ז.	יגיל יוסף
60124	ת.ז.	יגיל שושנה
1550215	ת.ז.	שניטן יעקב
1550216	ת.ז.	שניטן אבלין
1238821	ת.ז.	לבנסון נורמן
1261509	ת.ז.	לבנסון ג'ודי

*אחיות איליה*

חתימת מגישי התכנית

5571282 ת.ז. אחיטוב (דוידוביץ) איילה

05307567 ת.ז. דוידוביץ יתיר

דרך בית לחם 41, דירה מס' 4  
ט.ל. 6723290 - 02, ירושלים

*דורית גורן*

דורית גורן  
אדריכלית ומתכנתת ערים  
מ.ר. 25192

חתימת המתכנתת:

25192 מ.ר. אדר' דורית גורן

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2005

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 10940  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10940 ביום 8.9.05  
סמנכ"ל תכנון יחיאל קציר

תאריך: 7 בנובמבר 2004 - לפתיחת תיק.

עדכון: 26 בדצמבר 2004 - לדיון בועדה המקומית.

3 באפריל 2005 - להפקדה.

20 בספטמבר 2005 - למתן תוקף.

2 באוקטובר 2005 - למתן תוקף.