

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מס' 11268  
 שינוי לתכנית המתאר לירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11268 שינוי לתכנית המתאר לירושלים.  
 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.  
 1.3. שטח התכנית: 0.274 דונם.  
 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: גאולה.

רחוב: ברדיציב מספר בית: 5.

1.4.2. גוש: 30064 חלקות(בשלמות): 64

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220875 לבין 220925

רוחב: בין 632700 לבין 632750

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

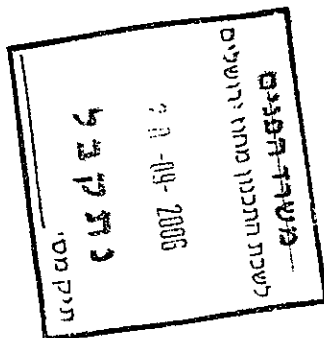
2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בניה מירביים 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.

## 2.3 מסמכי רקע נלווים :

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

א. דברי הסבר .

ב. תמונות.

ג. חישוב שטחים.

## 3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית : הרחבת קומת מרתף קיימת עבור תוספת מחסנים, תוספת 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים עבור הרחבת יח"ד קיימות בבניין.

3.2. שינוי יעוד מאיזור מגורים 4 לאיזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן :

א. תוספת בניה להרחבת קומת מרתף עבור תוספת מחסנים (במפלס 2.50-).

ב. תוספת קומות במפלסים 7.35, +10.35, ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים במפלס 13.35+.

ג. הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 2 קומות מעל קומת מרתף ל- 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.

בכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

3.4. הגדלת שטחי הבניה וקביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של ל- 419.0 מ"ר, מהם 272.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 147.0 מ"ר שטחי שרות.

3.5. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה.

3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין סככות וגדרות להריסה.

## 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מסי 62 (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. טבלת ייעודי קרקע

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

מס' קומות מירבי	סה"כ		שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים				שטחי בניה עיקריים				שטחי בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' חתך	שטח התכנית בזונם	מס' חלקה	יעוד השטח	
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע*	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	קיים **	מוצע	מנתח למפלס 0.00	מפלס למנתח 0.00					
4 + חלל גג רעפים	561	355	206	83	83	83	83	478	272	206	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00-ה	47.6%	47.6%	4	0.274	64	מגורים מיוחד
1	120	64	56	64	56	56	56	---	---	---	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00						
5 + חלל גג רעפים	681	419	262	147	56	147	478	272	206	206	סה"כ						

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 \* שטחי השרות של חדרי המדרגות בקומת קרקע ו-אי הכלולים במצב המוצע - הינם שטחים עיקריים קיימים שהוסבו לשרות.

\*\* לאור תצהיר מגיש התכנית לפיו לא קיים תיק היתר בניה מאושר בעוריה, לא ניתן לקבוע אם השטחים על פי המצב הקיים בנויים כדון, ולפיכך התכנית מאשרת את שטחי הבניה לתוספת המוצעת בלבד.

## 5.2 איזור מגורים מיוחד:

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

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר הרחבת קומת המרתף הקיימת עבור תוספת מחסנים (במפלס -2.50).
  2. תותר תוספת קומות במפלסים +7.35, +10.35, +13.35, כאשר הקומה במפלס +13.35 הינה מובלעת בחלל גג הרעפים ומהווה חלק מיחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה.
  3. תותר תוספת מרפסות זיזיות בחזית צפונית במפלסים +7.35, +10.35.
  4. יותר שימוש בחלל הגג למגורים ותותר פתיחת חלונות במישור הגג (skylight) בלבד.
  5. כל האמור לעיל הינו עבור הרחבת יח"ד קיימות ויהא בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לתוספת הקומות ובקו מרוסק בדיו בצבע אדום למרפסות זיז.
  6. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
  7. קולטי שמש על הגג:
- לא תותר הצבת דודי שמש על הגג. מיקום המתקנים יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
8. גובה שיפוע גג רעפים יחל ממפלס +1.0 מטר מעל רצפת הקומה שמתחתיו.

5.3 שלבי ביצוע:

תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד.

5.4 סטייה ניכרת:

1. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
2. מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).

6. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. סככות, וגדרות להריסה:

הגדרות והסככות, המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## 8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.3 (7)(8), 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (סככות וגדרות להריסה) שלעיל ובסעיף 9 להלן, להלן התנאים למתן היתרי בניה:

- 8.1.1 תיאום חזיתות הבנין עם מחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים.
- 8.1.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.1.3 הסדרת החזיתות לרבות ניקיון, הסרת אלמנטים וציפוי באבן, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. ביצוע בפועל של הסדרת החזיתות כאמור תהווה תנאי למתן טופס 4 לבנין.
- 8.1.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה, בקני"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, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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.
- 8.1.5 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.
- 8.1.6 קבלת אישור מהנדס לנושא חוזק ויציבות הבנין.

## 9. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית, הינו תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

גרינבאום אברהם ת.ז. 011769627  
גרינבאום יפה ת.ז. 071833669  
שפיזר זאב ת.ז. 5101135  
שפיזר ענת ת.ז. 55467559  
ששון יהודית ת.ז. 000124610  
ששון אליהו ת.ז. 001975663

חתימת מגישי התכנית:

כהנא משה ת.ז. 059772129  
קובישטעק יעקב מאיר ת.ז. 025298415  
*לפי מ  
צק ממי קבילטען*

חתימת המתכנן:

חזי חי אדריכלות  
טלפון 6221935-02  
דוד בילצקי - אדריכל  
ת.ז. 304549462  
רישיון: 45834  
לאה בן פורת 19  
טלפון: 4631174-054

תאריך: 20.8.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 1268  
חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 107 ביום 20.8.06  
מינהל המגוון  
יו"ר חני

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 1268  
חועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 105 ביום 29.8.06  
יו"ר חני