



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תכנית מס' 11460**  
**שינוי לתכנית מס' 2975 ותרש"צ 5/27/1**

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 11460, שינוי לתכנית מס' 2975 ותרש"צ 5/27/1
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית 2.07 ד'
- ד. מיקום התכנית:  
ירושלים שכונת רמות  
רחוב סולם יעקב 32,31  
גוש 30717 חלקה 12,13

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 218,917 לבין 219,006  
רוחב: בין 636,009 לבין 636,064  
הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

- א. מסמכי התכנית:
  - 1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
  - 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250
  - 3. תכנית בינוי (נספח מס' 1 ונספח מס' 2) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע.
- פיתוח השטח בהיבטים של מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.

**ב. 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.

ג. מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

1. דברי הסבר
2. תמונות של החזיתות
3. חישוב שטחים

### 3. מטרת התכנית :

א. מהות התכנית :

תוספות בניה לקומות קרקע, א', ב' ו-ג' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו ותוספת קומה על הגג לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיהן.

ב. קביעת בנוי לתוספות בניה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, כמפורט להלן :

בנין סולם יעקב 31 חלקה 13

1. קביעת בנוי לתוספות שטח לחדרים בקומות קרקע, א', ב, ג', לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, קומה ד' לשם הרחבות יח"ד קיימות מתחתן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

בנין סולם יעקב 32 חלקה 12

1. קביעת בנוי לתוספות שטח לחדרים בקומות קרקע, א', ב, ג', לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, קומה ד' לשם הרחבות יח"ד קיימות מתחתן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1067.39 מ"ר, כולם שטחים עיקריים.

ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה המוצעת.

ה. הגדלת מספר קומות מארבע קומות לחמש קומות.

ו. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 4. יחס לתכנית אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2975 ו-11460, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.



## 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 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. תותר תוספת קומות עליונות לשם הרחבת יחיד קיימות בקומות שמתחתיהן, וכן תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלו.
- ב. הכל בהתאם לנספחי הבינוי, נספח מס' 1 ונספח מס' 2 ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

5.3 שלבי ביצוע:

- תוספת הקומות על הגג תבוצענה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.
- הבניה בעמודות תבוצע בשלבים מקומת קרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדיירה שמעליה.

5.4 סטייה ניכרת:

- א. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מס' יחיד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5 בניה להריסה:

- חריגות הבניה המסומנות בנספח בצבע צהוב הינן להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בתחום השטח נשוא החריגה.

6. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 שלבי ביצוע, 5.4 סטייה ניכרת, 5.5 בניה להריסה, שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנית מפורטת בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, פרטים לביצוע פרגולות באופן אחיד, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
  - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו:
  - קביעת דרכי ביצוע של 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימת בעלי הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216 בנין שערי העיר טל. 02-5318888

מס' דירה	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	חתימה	מס' דירה	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	חתימה
1	וייסברג	שלמה	34388603	<i>שלמה וייסברג</i>	1	משפחה	יהונתן	33642208	<i>יהונתן מרים</i>
2	לרנר	שמריהו	59179937	<i>שמריהו לרנר</i>	2	אופיר	שאול	25555418	<i>שאול אופיר</i>
3	פרסמן	אברהם	309823516	<i>אברהם פרסמן</i>	3	מנדלבאום	חנה	309823524	<i>חנה מנדלבאום</i>
4	אונגר	צבי	002503647	<i>צבי אונגר</i>	4	סופר	יהושע	050660612	<i>יהושע שרה</i>
5	מנבי	אריה	016754897	<i>אריה מנבי</i>	5	יגודיב	אהרון	017299553	<i>אהרון דוד</i>
6	שמשילשווילי	דובר	016754905	<i>דובר שמשילשווילי</i>	6	נימן	ריקי	016689960	<i>ריקי שלום</i>
7	וינטרוב	גרשון	06861618	<i>גרשון וינטרוב</i>	7	בן ציון	מדינת ישראל	6936215	<i>מדינת ישראל יצחק</i>
8	שפרונג	דוד ישעיה	035782465	<i>דוד ישעיה שפרונג</i>	8	בן ציון	מרגלית	017931411	<i>מרגלית קלמן רפאל</i>
9	מונסנגו	הל	017931411	<i>הל מונסנגו</i>	9	גלבר	רחל לאה		<i>רחל לאה גלבר</i>
10	פרסבורג	אליהו	57930950	<i>אליהו פרסבורג</i>	10	בר זאב	מדינת ישראל	57930950	<i>מדינת ישראל נחמה</i>
11	פרסבורג	שושנה	016588907	<i>שושנה פרסבורג</i>	11	בר זאב	נחמה	4519561	<i>נחמה אהרון</i>
12	מדינת ישראל		4633111	<i>מדינת ישראל יהודה</i>	12	אילורוב	יהודה	014478630	<i>יהודה ישראל</i>
13	סגל	מרבין	016905903	<i>מרבין סגל</i>	13	ישראל	פירוזה	016364317	<i>ישראל חוטובל</i>
14	סגל	ריסה	016364317	<i>ריסה סגל</i>	14	קזוקין	אטרי	061930640	<i>קזוקין יעקב</i>
15	טובול	יחיאל	052168655	<i>יחיאל טובול</i>	15	קזוקין	אולגה	010554467	<i>קזוקין אולגה</i>
16	דולינסקי	חיים	069542272	<i>חיים דולינסקי</i>	16	אלמליח	יהודה		<i>אלמליח אלמליח</i>
	דולינסקי	זוה		<i>זוה דולינסקי</i>		אזולאי	שולמית		<i>אזולאי דניאל</i>
		יאיר דב		<i>יאיר דב דולינסקי</i>		אזולאי	דניאל		<i>אזולאי דיבה</i>
		שרה לאה		<i>שרה לאה דולינסקי</i>			דיבה		

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4460  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4467 ביום 06-07-07  
מנהל תכנון יו"ר הוועדה

חתימת יזמי ומגישי התכנית:

מנדלבאום חסידה ת.ז. 309823524  
רח' סולם יעקב 31, רמות א'. טל: 02-5867913

דולינסקי יאיר דב ת.ז. 022347157  
רח' סולם יעקב 32, רמות א'. טל: 02-5860349

חתימת עורכת התכנית:

אדר' דינה גלר ת.ז. 302107289 רח' רובין 43 רמות  
טל: 02-5869321 מס' רשיון: 48246

*[Handwritten signature]*

תאריך: 28/06/07