

# תכנית מס' א4834

מושבה גרמנית

## הוראות התכנית

מחוז ירושלים

ועדה מקומית ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' א4834  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 26604 ביום 2.6.07  
 מינהל תכנון יו"ר ה.ל.

משרד הפנים  
 לשכת ההכינון מחוז י-ם  
 מחוז 31 17  
 נתקבל  
 תיק מס' .....

## דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

### א. הרקע לתכנון

הבקשה מתייחסת לבניין קיים בן שתי יחידות דיור שהושלם לפני כ-7 שנים ואף זכה במקום ראשון בתחרות הבניין האיכותי של עיריית ירושלים, עמותת האדריכלים ואיגוד הקבלנים. במפלס התחתון בבניין, ברובו תת קרקעי, נכללו מחסנים ומקלט. הבקשה הנוכחית מבקשת לשנות ייעוד המחסנים לשטח למגורים כחלק מהיחידה התחתונה בבניין וללא תוספת במספר יחידות הדיור.

### ב. הליך התכנון

לא רלוונטי.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
תכנית מס' א4834

1. זיהוי וסיווג התכנית

4834א	שם התכנית	1.1
532 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
הגשה ראשונה 1 22/5/06	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	1.3
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	1.4
	מקום התכנית	1.5
ירושלים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1
אורך: בין 630400 לבין 630450 רוחב: בין 220825 לבין 220850		
ירושלים, שכונת מושבה גרמנית, רחוב רוזאנס 4.	תאור מקום	1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3
כלול בשלמותו בתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ירושלים. מושבה גרמנית. רוזאנס 4	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4
	כתובות שבהן חלה התכנית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30010	מוסדר	חלק מהגוש	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4834	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 4834 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 4834 ממשיכות לחול.	4383 (עמ' 1683)	22/2/96
2878	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2878 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 2878 ממשיכות לחול.	3693	27/8/89

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ך			

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

### 1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	שוקן אדרי בע"מ	22/5/06	ל"ר	12		ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	שוקן אדרי בע"מ	20/5/06	1	ל"ר		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	שוקן אדרי בע"מ	5/3/06	1	ל"ר		1:100	מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה וקדוא במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של התשריט על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	תואר / מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		חנה ושבעון אולמן	03074754 000178863	ל"ר	ל"ר	נווה מצ' 17 רחובות	08-9474767			shimonullman@weizmann.ac.il

### 1.8.1.1 יחם התכנית

יחם התכנית	תואר / מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יחם התכנית		חנה ושבעון אולמן	03074754 000178863	ל"ר	ל"ר	נווה מצ' 17 רחובות	08-9474767			shimonullman@weizmann.ac.il

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חנה ושבעון אולמן	03074754 000178863	ל"ר	ל"ר	נווה מצ' 17 רחובות	08-9474767			shimonullman@weizmann.ac.il
	דליה וצבי לפידות	00645078 001354901	ל"ר	ל"ר	רמפי' 23, רחובות	08-9476842			

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	חלל שוקן	008145468	24576	בניימ שוקן אדריכלים	בית הדפוס 12, ירושלים	02-6541355	054-4240048	02-6541360	sharch@inter.net.il
מודד	ציון שרון		403	ציון שרון, מודד מוסמך	טבריה 9, ירושלים	02-6245094			

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים,

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

שינוי יעוד שטחי מחסנים בקומת מרתף למגורים כחלק מיחידה קיימת ללא שינוי חיצוני.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד איזור מגורים א'3 לאזור מגורים א'
- קביעת תוספת אחוזי בנייה בהיקף 6% בגין הפיכת שטח מחסנים למגורים (32 מ"ר)
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

תוספת למצב המאושר	סוג נתון כמותי	
	סה"כ במצב המוצע	שטח התכנית – מ"ר
32 מ"ר	426.11 מ"ר	מבנים – מ"ר

### 2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
	לי"ר	1	מבנים למגורים
	לי"ר	לי"ר	שטח פרטי פתוח
	לי"ר	לי"ר	דרך מוצעת

### 3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

#### 3.1 מגורים מיוחד

##### 3.1.1 שימושים

- א. מגורים.
- ב. בניין אופייני
- ג. קווי בניין לתוספת כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.
- ד. גובה בינוי בהתאם לנספח מס' 1

## 4. טבלת זכויות והוראות בניה

קו"ב	שטח בניה (מ"ר)	מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אפיקות (מ"ר) לדונם (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש	שטח בניה (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)		גודל מנהל / מנהל / מנהל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
			מתחת לפנייה	מעל לפנייה					שטח בניה	שטח בניה	מתחת לפנייה	מעל לפנייה						
אחורי	שטח	ימני	קדמי (4)	1	4	9	3.76	2	24.8%	496.77	38.39	45.00	413.38	30.58	382.80	-	2	מבנים ומסדות ציבור ליד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	1	4	9	3.76	2	24.8%	496.77	38.39	45.00	413.38	30.58	382.80	-	2	

- 4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו אזור מגורים א'.
- 4.2 השימושים המותרים באזור זה הינם למגורים בלבד.
- 4.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 4 שלעיל.
- 4.4 מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ה - 2002 .

## 5 הפקעות לצרכי ציבור

5.1 ל"ר

## 6. שלבי ביצוע

<b>מספר שלב</b>
בניה בחיקף אחד-לא תותר בניה בשלבים.
<b>6.1 סטיה ניכרת</b>
מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת בתכנית) התשס"ה 2002 ותורשם על כן הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

## 7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

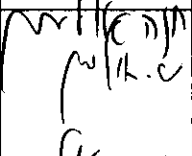


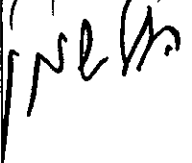
## 8. אישורים וזתימות

### 8.1 אישורים

<b>אישורים להפקדה</b>	
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד

		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

## 4.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		לי"ר	03074754 000178863	חנה ושמעון אולמן	מגיש התכנית
			03074754 000178863	חנה ושמעון אולמן	יוזם התכנית (אם רלבנטי)
			00645078 001354901 03074754 000178863	דליה וצבי לפידות חנה ושמעון אולמן	בעלי עניין בבקע
17/12/07		שוקן אדריכלים בע"מ	008145468	הלל שוקן	עורך התכנית

19/12/2007

עמוד 12 מתוך 12