

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 11963

שם תכנית: הרחבות דיור ברח' אדם 14

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 11963

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ברח' אדם 14

שם התכנית:

0.425 דונם

1.1 שטח התכנית:

\* הפקדה

שלב

1.2 מהדורות -

2

מספר מהדורה

29.8.07

תאריך עדכון

\* תוכנית מתאר מקומית

1.3 סיווג התכנית: סוג התכנית

סוג איחוד

\* ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

האם מכילה הוראות

\* כן של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות

\* לא לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך

\* ועדה מחוזית להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות \* תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.4 מקום התכנית****1.4.1 נתונים כללים**

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קואורדינטה X דרום - צפון - : 628425

קואורדינטה Y מערב - מזרח - : 221950

תאור מקום: ירושלים, רח' אדם 14

**1.4.2 רשויות מקומיות בתכנית:**

רשות מקומית: ירושלים

התייחסות לתחום

הרשות \* חלק מתחום הרשות.

**1.4.3 כתובת שבה חלה**

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: תלפיות מזרח

רחוב: אדם

מס' בית: 14

**1.4.4 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/ כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|--------------|---------------------|-------------------|
| 30211    | שומא    | חלק מהגוש    | 8                   | ---               |
| 30178    | שומא    | חלק מהגוש    | 135                 | ---               |

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.4.5 גושים ישנים**

| מספר גוש   | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי   |

**1.4.6 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תכנית | מספר מגרש/ תא שטח |
|------------|-------------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי        |

**1.4.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

# 1.5 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

| מס' תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                      | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 2820             | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2820 ממשיכות לחול. | י.פ.<br>2770       | 10.12.1981 |

# 1.6 מסמכי התכנית

| סוג המסמך     | תחולה | קניימ | מס' עמודים | מס' גליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך   | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|---------------|-------|-------|------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|--------------|
| נספח בינוי    | מנחה  | 1:100 | /          | 1           | 1.7.07            | יצחק רוזנבלו | ועדה מחוזית | 20.2.07      |
| הוראות התכנית | מחייב | ---   | 12         | ---         | 1.7.07            | יצחק רוזנבלו | ועדה מחוזית | 20.2.07      |
| תשריט התכנית  | מחייב | 1:250 | /          | 1           | 1.7.07            | יצחק רוזנבלו | ועדה מחוזית | 20.2.07      |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין הממונים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

## 1.7.1 מניש התכנית

| מקצוע/תואר | שם פרטי ומשפחה | מס' זהות | מס' רשיון | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | כתובת      | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|------------|----------------|----------|-----------|------------------------------|------------|-------|--------|-----|-------|
| מניש תכנית | נחום שמשוני    | 773078   |           |                              | רח' אדם 14 |       |        |     |       |

## 1.7.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התכנית

| מקצוע/תואר   | שם פרטי ומשפחה  | מס' זהות  | מס' רשיון | שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית | כתובת      | טלפון      | סלולרי     | פקס | דוא"ל |
|--------------|-----------------|-----------|-----------|------------------------------|------------|------------|------------|-----|-------|
| בעלים נוספים | משיח יהושע שוקי | 57834970  |           |                              | רח' אדם 14 |            | 0505322189 |     |       |
|              | טחר יפית        | 29008646  |           |                              | רח' אדם 14 |            |            |     |       |
|              | דח זאבנר הנריטה | 101409. ד |           |                              | רח' אדם 14 |            |            |     |       |
|              | בן זכרי עמרם    | 72085616  |           |                              | רח' אדם 14 | 02 6716147 |            |     |       |
|              | בן זכרי עליוזה  | 44678753  |           |                              | רח' אדם 14 |            |            |     |       |
|              | ציעייק ישראל    | 680193    |           |                              | רח' אדם 14 |            |            |     |       |
|              | ציעייק אילנה    | 670008    |           |                              | רח' אדם 14 |            |            |     |       |
|              | גיגי ניר        | 25626169  |           |                              | רח' אדם 14 | 0522872222 |            |     |       |
|              | שמשוני נחום     | 773078    |           |                              | רח' אדם 14 |            |            |     |       |
|              | שמשוני עמליה    | 816072    |           |                              | רח' אדם 14 |            |            |     |       |

## 1.7.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע/תואר | שם פרטי ומשפחה | מס' זהות | מס' רשיון | כתובת                     | טלפון   | סלולרי     | פקס     | דוא"ל                              |
|------------|----------------|----------|-----------|---------------------------|---------|------------|---------|------------------------------------|
| אדריכל     | יצחק רוזנבלו   | 1393787  | 23156     | רח' הגוף 41 אפרת          | 9933021 |            |         |                                    |
| מתכנן      | יהודה שורצמן   | 180560-5 |           | רח' פישל 5 ירושלים        | 5818634 | 0573158270 | 5818637 |                                    |
| מודד       | יעקב סומך      |          | 322       | רח' מקור ישראל 10 ירושלים | 5816642 | 0505566946 | 5816642 | Moshe big<br>hazan@walla<br>.co.il |

**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 |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- הרחבות דיוור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 2 למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות במפלסים  $\pm 0.00$ ,  $+2.75$ ,  $+5.50$ ,

$+8.25$ ,  $+11.00$ , בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לשם בניית מחסנים במפלס  $\pm 0.00$ .

- קביעת בינוי לתוספת מעלית חיצונית בחזית מזרחית.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי בניה בשטח התכנית וקביעתם ל – 1058 מ"ר מתוכם 824 מ"ר

שטחים עיקריים ו – 234 מ"ר שטח שרות.

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ – 3 קומות ל – 4 קומות מעל קומת קרקע.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| הערות | סה"כ במצב המוצע |              | תוספת למצב המאושר | מצב מאושר | סוג נתון כמותי                |
|-------|-----------------|--------------|-------------------|-----------|-------------------------------|
|       | למימוש          | לתכנון מפורט |                   |           |                               |
|       |                 |              |                   | 0.425     | שטח התכנית - דונם             |
|       |                 | 6            | ---               | 6         | מגורים - מספר יח"ד (חלקה 112) |
|       |                 | 824          | 383               | 441       | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים |            | תאי שטח | יעוד      |
|----------------|------------|---------|-----------|
| לא רלוונטי     | לא רלוונטי |         |           |
|                |            | 1       | מגורים ג' |

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים ג'

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

א. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס  $\pm 0.00$ ), בקומה א' (מפלס  $+ 2.75$ ), קומה ב' (מפלס  $+ 5.50$ ), בקומה ג' (מפלס  $+ 8.25$ ), בקומה ד' (מפלס  $+ 11.00$ ) לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ב. תותר סגירת קומת עמודים – קומת קרקע (במפלס  $\pm 0.00$ ) לשם הרחבות יח"ד שבקומה מעליה.

ג. תותרנה תוספת מחסנים בקומת קרקע.

ד. תותרנה תוספת מרפסות בקומות א' ו – ב'.

ה. תותר תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ו. תותר תוספת מעלית בחזית מזרחית של הבנין.

ז. מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

| קווי בנין | מס' קומות  |           | גובה מבנה (מטר) * | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מס' יח"ד | תכסיית (%) משטח תא השטח | אחוזי בנייה כוללים (%) | סה"כ שטח בנייה | שטחי בנייה         |                   |                    | גודל מגרש | מס' תא שטח | יעוד |                   |       |   |           |
|-----------|------------|-----------|-------------------|-------------------------|----------|-------------------------|------------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------|------------|------|-------------------|-------|---|-----------|
|           | צידו שמאלי | צידו ימני |                   |                         |          |                         |                        |                | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |           |            |      | מעל לכניסה הקובעת | עיקרי |   |           |
| אחר       |            |           |                   |                         |          |                         |                        |                | שדות               |                   |                    |           |            |      |                   |       |   |           |
| 2-0 מ'    | 3.5-0 מ'   | 3.5-2 מ'  | 3 מ'              | ---                     | 5        | 15.75                   |                        | 6              | 60%                | 249               | 1058               | ---       | ---        | 234  | 824               | 0.425 | 1 | מגורים ג' |

\* גובה שיא הגג, שאר הגבהים בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 והינם מחייבים פרט לגמישות של 1 מטר

## 6. הוראות נוספות

5.1 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה האחרונה בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדו'.

5.2 עיצוב אדריכלי :

א. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

ב. קולטי שמש על הגג :

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .

5.3 תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי וחזיתות של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח 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, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 5000 ₪ ע"מ להבטיח שיקום נזקים (במידה ויהיו) לכביש, מדרכה, שצ"פ.

## 6. ביצוע התכנית

### 6.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב              | התניה |
|----------|-----------------------|-------|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד |       |

## 7. אישורים וחתימות

## 7.1 אישורים

| אישורים להפקדה                                                                                                                                                  |                                                                |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד                                                                                                                             | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית                     |             |
|                                                                                                                                                                 | שם: הגב' רות יוסף<br>תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים | ועדה מחוזית |
| <p>משרד הפנים מחוז ירושלים<br/>11963 חקדת-תכנית מס'<br/>הועדה המחוזית החלטתה להפקיד את התכנית<br/>בישיבה מס' 11967 ביום 19/11/07<br/>כ. יוסף<br/>יו"ר הועדה</p> |                                                                |             |

## 7.2 חתימות

| תאריך    | חתימה                                              | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה  |                  |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------------|
| 24/10/07 |                                                    | 773078    | נחום שמשוני     | מגיש התכנית      |
|          |                                                    | 57834970  | משיח יהושע שוקי | בעלי עניין בקרקע |
|          |                                                    | 29008646  | טהר יפית        |                  |
|          |                                                    | 101409    | דה זאבנר הנריטה |                  |
| 19/11/07 |                                                    | 72085616  | בן זכרי עמרם    |                  |
|          |                                                    | 44678753  | בן זכרי עליזה   |                  |
|          |                                                    | 680193    | ציציק ישראל     |                  |
|          |                                                    | 670008    | ציציק אילנה     |                  |
|          |                                                    | 25626169  | גיגי ניר        |                  |
|          |                                                    | 773078    | שמשוני נחום     |                  |
| 3.4.07   | יו"ר הוועדה<br>רח' המלך 41 אפרת<br>רשיון מס' 23156 | 1393787   | יצחק רוזנבלו    | עורך התכנית      |