

1010300

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

תכנית מס' 3201 א'

שינוי לתכנית מס' 3201

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3201 א' שינוי לתכנית 3201.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 1.853 דונם מטרי
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: שכון חב"ד,  
רח': אלקנה (פינת רח' ירמיהו), בית מס': 14
- 1.4.2 גוש 30079 חלק מחלקה 126,
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין- 220200 לבין- 220350  
רוחב: בין - 633300 לבין- 633500
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.1 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
- 2.1.2 נספחים:
- תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1 ו- 2. 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 :  
1. דברי הסבר.  
2. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית: תוספת קומה חדשה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בקומה שמתחתיה.  
3.2 קביעת בינוי עבור תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.  
3.3 ביטול הבינוי המאושר בתכנית 3201 להרחבות דיור לקומה ד' ברח' אלקנה 14 בלבד, והעברת 127 מ"ר שטחים מאושרים לקומה ה'.  
3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 176 מ"ר, מהם 157 מ"ר שטחים עיקריים ו- 19 מ"ר שטחי שרות.  
3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.  
3.6 הגדלת מספר הקומות מ- 5 קומות ל- 6 קומות מעל מפלס 0.00.  
3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
3.9 קביעת הוראות בגין מבנה ומרפסת להריסה.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים), וכן ההוראות שבתכנית 3201, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת לחלק מחלקה 126:

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)	שטחי בניה עיקריים		שטחי שדרות		מסי קומות		סה"כ (מ"ר)	יעוד חלק	מחלקה	מס' חלקה	שטח חלקה (חלק) בדונם	מס' יחיד
	מס' בניה עיקריים	מס' שדרות	מס' קומות	מס' קומות	מס' שטחי עיקריים	מס' שטחי שדרות						
שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)	מאושר ע"פ 3201	מאושר ע"פ 3201	מאושר ע"פ 3201	מאושר ע"פ 3201	מאושר ע"פ 3201	מאושר ע"פ 3201	18	1.853	126 (חלק)	אזור מגורים מיוחד		
	176	1	5	19	177	157	1959					
2312	6	196	2116	סה"כ	שטחים / קומות מעל מפלס 0.00	שטחים / קומות מתחת מפלס 0.00						

הערך לסבלה:

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

\* שטח הבניה בקומה ה' הוא 283.65 מ"ר מתוכם 127 מ"ר הינם מאושרים לפי תב"ע 3201 בקומה ז' ויועבר לקומה ה'.

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. יותרו הבינויים הבאים:

א. תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

ב. יבוטל הבינוי המאושר בתכנית 3201 להרחבות דיור לקומה ד' והעברת השטחים לקומה ה' ברח' אלקנה 14 בלבד. וכל יתר הוראות תכנית 3201 שלא שונו מפורשות בתכנית זו ימשיכו לחול על השטח.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, הכל כאמור בהוראות תכנית 3201.

5.3 שלבי ביצוע:

- תוספת הבניה בקומה החדשה תיבנה בהינף אחד לכל הקומה, או לחילופין ל - 2 דירות צמודות לפחות.

5.4 סטיה ניכרת:

- גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, וכל הגדלה של מס' יח"ד המירבי תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

הוראות נוספות :

5.5

כל המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים יועתקו ע"י מגישי  
הבקשה להיתר בניה על הגג ועל חשבונם לגג הקומה החדשה.

#### 6. חניה :

6.1

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

#### 7. מבנה ומרפסת

##### להריסה :

המבנה והמרפסת המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט בצבע צהוב  
מיועדים להריסה ויהרסו בשטח נשוא הבקשה להיתר כתנאי  
להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד  
להריסה.

#### 8. תנאים למתן

##### היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת),  
6 (חניה), 7 (מבנה ומרפסת להריסה), שלעיל, להלן תנאים למתן  
היתר בניה :

8.1

תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

8.1.1

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה  
המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור  
מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר  
את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח,  
מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיזוג  
אוויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה, צוברי גז, ארונות  
למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גיטון ונטיעות, פרטים  
מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין.

8.1.3

תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת  
דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או  
עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות  
הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים  
בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית  
שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת  
(למעט מתקנים סולריים), 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 ייקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: מר/מרת / מר/מרת  
עקיבא פרידמן, רח' אלקנה 14 ירושלים ת"ז: טל': 0528603067

בעלי קרקע נוספים:

מן פסח, ת"ז: 58905 / זולדן לאה, ת"ז: 7181991 /  
סירוטה (אייזנבך) פעריל, ת"ז: 23871643 /  
מוסבכר לאה, דרכון: 7227767 / מוסבכר מיכה, דרכון: 6959277 /  
הירשמן משה, ת"ז: 20684 / הירשמן שרה, ת"ז: 61465 /  
טורצין מאיר ישראל, ת"ז: 54218607 / טורצין חנה, ת"ז: 56064744 /  
פולק אליעזר, ת"ז: 2377415 / פולק מרים, ת"ז: 59819888 /  
וילנר מנחם יוסף, ת"ז: 73069 /  
שטרן שמשון, ת"ז: 033722802 / שטרן פרידה, ת"ז: 017709965 /  
ברגמן אואן, ת"ז: 11837028 / ברגמן אלין, ת"ז: 11837036 /  
מינצברג בנימין זאב ברוך, ת"ז: 55358 /  
גרינוואלד זאב, ת"ז: 595837 / גרינוואלד גיטל, ת"ז: 60887 /  
שניאורסון שמואל מנחם, ת"ז: 100980 / וילהלם מנחם בן ציון, ת"ז: 72611 /  
ויזל דוב נחמן, ת"ז: 4786705 / איזקוב נחמה רחל בת שמואל, ת"ז: 104660 /  
למפין דוד, דרכון: L148102 / למפין דווי, דרכון: L693968C /  
גרשוני רחל, ת"ז: 981206 / מנדלסון אברהם דב /

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021  
פקס': 5818637 מ"ר: 23156

תאריך: 11.5.08

