



1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10283. שינוי לתכנית מספר 2803
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 0,586 ד'.
- ד. מיקום התכנית:
 ירושלים, שכונה: עזרת תורה
 רח' עלי הכהן מס' 16
 גוש 30080
 חלקות: 219
 מס' מגרש 23 ע"פ תכנית מס' 2803
 קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 220425 - 220500
 רוחב: בין 633550 - 633600
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
- 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250.
 - תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100, תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיוור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירבים 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.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית:
 תוספת קומה בכל אחד מאגפי הבנין לשם הרחבת יחידות דיוור קיימות בקומה שמתחתיהן. וקביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 תוספת קומה עליונה, בכל אחד מאגפי הבנין לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל- 1,080.52 מ"ר (מתוכם 632.71 מ"ר שטחים עיקריים ו 447.90 מ"ר שטחי שיריה)
- ו. הגדלת מספר קומות באגף מזרחי מ-3 ל-4 ובאגף המערבי מ-4 ל-5 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2803, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10283, זו.

5. טבלת יעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

יעוד השטח	מס' חלקה	שטח/ חלקה מגרש בדונם	מס' יחיד	שמושים	תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)
מגורים מיוחד	219	0.586	5	מגורים	מעל למפלס 0.00 47.70%

	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)		
	מאושר בתכנית מס' 2803	מוצע	סה"כ	מאושר בתכנית מס' 2803	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס ה- 0.00	460.17	88.06	632.71	318.10	-	318.10
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	--	--	--	--	--	--
סה"כ	460.17	88.06	632.71	318.10	-	318.10

	סה"כ (במ"ר)		
	מאושר בתכנית מס' 2803	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס ה- 0.00	862.75	88.06	950.81
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	--	--	--
סה"כ	862.75	88.06	950.81

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישת התקן.

6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מסי 2803 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת קומה בכל אחד מאגפי הבניין כדלקמן:
תוספת קומה שלישית (מפלס +11.00) באגף המערבי.

תוספת קומה רביעית (מפלס +12.50) באגף המזרחי הכל לשם הרחבת יחיד קיימות שמתחתיהן בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.
ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
ד. מספר יחידות דיור המירבי בבניין יהיה 5 יחידות דיור. 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.
ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. כל הפרזולים יהיו בצבע לבן.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. שלבי ביצוע:
4. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
4. תחנת שנאים:
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
6. קולטי שמש על הגג:
- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ומי מטעמו.
7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.
7. סטיה ניכרת:
- כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקו בנין, תוספת קומות או תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

8. דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת/או מאושרת.

9. תניה:

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

10. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלול על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"ם - 1980.

11. גדרות ומבנים להריסה:

הגדרות וחריגות בניה המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירת ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבשניהם.

12. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6ד (מספר יחידות דזור), 16 (3) (שלבי ביצוע), 8 (חניה), 10 (גדר וחריגות בניה להריסה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבנין, מפלסי בניי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונוטעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות 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 תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי רשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

13. אישור התכנית:

עבירות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בקומה העליונה בתשריט ובנספח הבינוי יהרסו בפועל כתנאי לאישור התכנית.

חתימת בעלי הקרקע:

רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 29329703	פהלבני אפרים
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 70354071	דיין משה
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 52635851	הופמן חיים
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 54930607	הופמן שינדל
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 25535741	ברלין ציפורה פייגה
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 5534140	גולדמן שאול
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 56077035	רימר אריה ליב
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 57063018	רימר שושנה
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 4562014/3	שטרן צבי אריה
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 34712398	שטרן יעקב
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 30111687/5	שטרן אלי יצחק
רה"ע עלי הכהן 16, י-ם.	ת.ז. 20062628/1	שטרן משה שלמה

מ.א.מ.

חתימת מגישי התכנית:
 חיים הופמן
 ת.ז. 52635851
 רח"ע עלי הכהן 16, י-ם
 טל': 02-5001293

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10283
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
 ת.ז. 35-07
25.5.08
מאיה שטות
 שר הפנים

יעקב חנו
 אדר יעקב
 חתימת המתכנן
 מס' 3794
 חבר יעקב
 אדריכל - מ.ר. 83794
 ת.ז. 313659799
 רח"ע אהבת אמת 37/3, כוכב יעקב
 טל', 02-9978461

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 10283
 הועדה המחוזית לחליטה לחפסוד את התכנית
 בישיבה מס' 10283 ביום 25.5.08
 יו"ר הועדה

תאריך: יוני 2007 - תמוז תשס"ז