

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מפורטת

תכנית מס' 11734

שינוי לתכניות מס' 4383

**1. שם התכנית ומיקומה:**

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11734 שינוי לתכניות מספר 4383.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.327 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: בית ישראל רחוב חיים עוזר מס' 25.

1.4.2. גוש 30087

חלקה 49

בקרעק רשומה ומוסדרת: גוש 30087, חלקה 49 נסח מס' 1997.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221/270 לבין 221/230

רוחב: בין 633/025 לבין 632/925

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3. נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100

התכנית כוללת: בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, חלוקה פנימית, גבהים, חתכים, חזיתות, כניסות ויציאות מהבינוי.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, קוי בנין שהינם מחייבים.

## 2.2 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. 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:
- א. דברי הסבר.
  - ב. תמונות מכל החזיתות.
  - ג. חישוב שטחים.

## מטרות התכנית:

3

- 3.1 מהות התכנית : תוספת קומה 1 ע"ג 4 קומות קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות, לקבלת סה"כ 10 יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים 1 מיוחד.
- 3.3 הוראות בגין גדרות, קירות, בנין וקומה קיימת במפלס 9.00 + להריסה.
- 3.4 קביעת בינוי עבור תוספת 1 קומה בקירוי גג רעפים ע"ג 4 קומות קיימות מעל למפלס  $\pm 0.00$  לקבלת סה"כ 5 קומות, ו 1 קומת מחסנים חדשה מתחת למפלס  $\pm 0.00$
- 3.5 קביעת בינוי עבור קומת מחסנים במיפלס -2.50 .
- 3.6 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 562.50 מ"ר, מהם 376.00 מ"ר שטחים עיקריים ו 186.50 מ"ר שטחי שרות.
- 3.7 תוספת 2 יחידות דיור חדשות.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 שינוי קווי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- 3.10 קביעת שימושים עבור בנין מגורים.

## יחס לתוכניות אחרות:

4

תכנית מס' 11734 הינה שינוי לתכנית מס' 4383, ועל תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות בתכנית מס' 4383 וכן ההוראות שבתכנית מס' 11734 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)													
מס' קומות	סה"כ		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה מילרית		תכנית בניה מילרית (אחוז משטח המגרש)	מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מוצע	מאושר בהיתר מס' 01/270	מוצע	מאושר בהיתר מס' 01/270	מוצע	מאושר בהיתר מס' 01/270	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00					
1+1 גג רעפים	4	452.50	76.50	-	376	494.84	494.84	32%	55%	קיים	0.327	49	מגורים
1	-	110	110	-	-	-	-	מעל למפלס 0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	8			
2	4	562.50	185.50	-	376	494.84	494.84	סה"כ	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	מוצע			

הערות לטבלה:

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

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים 1 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 נספח הבינוי , החתכים ומפלסי קומות הקרקע הנתונים ראה נספח מס' 1 הם מחייבים .
- 5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח:

- 1. קוי הבנין יהיו כמפורט להלן :
  - א. קוי הבנין המירביים עליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  - 2. מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות עיליות בקירוי-גג רעפים, ו- 1 קומה תת קרקעית. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1 .
  - 3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- בשילוב זכוכית /או חומר אחר, כך שהחומרים שאינם אבן בחזיתות הבניין יוגבלו ל - 35 % .
- 5. הבנייה באבן נסורה חלקה , שאינה מסותת אסורה.
- 6. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים , שילוט התשי"מ 1980.
- 7. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי דין.
- 8. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים למעט מתקנים טכניים.

### 5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תוספת קומה.

### 5.4 גמישות:

- א. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ושאינם מהווים פגיעה בקוי הבנין ושטחי הבניה .

## 5.5 סטיה ניכרת :

- 5.5.1 מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 5.5.2 מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

## 5.6 הוראות נוספות:

א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

## 6 חניה:

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

## 7 בניין, קירות, גגות, גדרות להריסה :

בניין, קירות, גגות וגדרות המסומנים בתשריט ובניספח בקו צהוב הם להריסה, ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 8 מי נגר עילי:

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע בכדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס הוועדה המקומית לפיתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה, התש"ל 1970.

## 9 תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 5.6 (הוראות נוספות), 5.4 (גמישות), 6 (חניה), 7 (בניין, קירות, גגות, גדרות להריסה) שלעיל להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

9.1.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי הכלל פרטי בניין, פתחים ומעקות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.1.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או , /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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 סלולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.

### **תוקף התכנית:**

10

תקפה של תכנית זו למשך 7 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד זה – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

**חתימות:**

**בעלי הקרקע :**

מוסדות חינוך וחסד מי' (הקדש 59-0001319)  
 להלן בעלי המוסד:  
 רוטשטיין נחום ת.ז. 8596744  
 שיף חנינה ת.ז. 99044  
 הלבפשטאם משה ת.ז. 746057  
 ברנדסדורפר מאיר ת.ז. 7883416  
 רוטשטיין מנחם ת.ז. 5888757  
 מייזליש חיים הירש ת.ז. 701882977  
 וייס משה ת.ז. 1300054  
 קאהן משה ת.ז. 52159720  
 ברייטשטיין אברהם מרדכי ת.ז. 103126987  
 ליפשיץ נטע ת.ז. 58870  
 רובין אליהו ת.ז. 859975  
 דושינסקי יוסף צבי ת.ז. 52155348  
 דירה מס' 1 ו- 4 רח' חיים עוזר 25

סמט מנדל ת.ז. 040926586  
 סמט חנה ת.ז. 040921439  
 דירה מס' 3 רח' חיים עוזר 25

טננהויז יהודה ת.ז. 24975351  
 טננהויז איטה ת.ז. 28648129  
 דירה מס' 3 רח' חיים עוזר 25

פפנהיים חיה שרה ת.ז. 062846878  
 דירה מס' 5 רח' חיים עוזר 25

גוטליב אסתר קריינדל ת.ז. 762933430  
 גוטליב נתן ת.ז. 0373340950  
 דירה מס' 8 רח' חיים עוזר 25

*Handwritten signature*

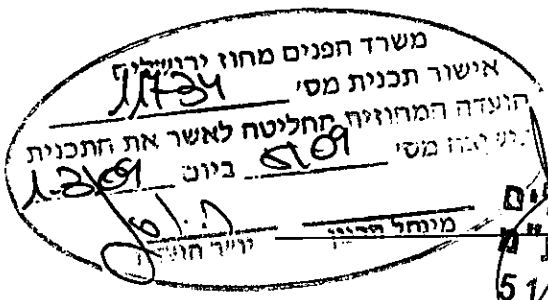
סמט אליעזר ת.ז. 043447192  
 סמט מלכה ת.ז. 061270138  
 דירה מס' 6 ו- 7 רח' חיים עוזר 25  
 ירושלים

*Handwritten signature*

**מגיש התכנית:**  
 סמט אליעזר מס' ת.ז. 043447192  
 סמט מלכה ת.ז. 061270138  
 דירה מס' 6 ו- 7 רח' חיים עוזר 25  
 ירושלים

**המתכנן :**

אלי רכס - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' האומן 9 תלפיות  
 טלפון 02 - 6790144  
 אדריכל אלי רכס  
 ת.ז. 005762216  
 רשיון מס' 21848



**אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**  
 ח.פ. 513631002

תאריך: 17.11.2008