

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 10087  
שינוי מס' 05 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
תכנית מתאר מפורטת

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10087  
שינוי מספר 05 / לתכנית מתאר המקומית לירושלים  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.  
(להלן: התשריט).  
גליון אחד של תכנית בנוי הערוך בק.מ. 1:100.  
(להלן: נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**  
כ - 874 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**  
ירושלים, גונן ו', רח' יוסי בן יועזר 39.  
גוש: 30173  
חלקה: 1.

שטח בין קואורדינטות אורך: 219,700 ל - 219,775  
לבין קואורדינטות רוחב: 629,125 ל - 629,200

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד שטח משטח לאזור מגורים 5 לשטח לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
  1. תוספות בנייה בקומות; קרקע, חזית דרום מזרחית, א' ו- ב' חזית דרום מזרחית וצפון מערבית לשם הרחבות יחיד קיימות.
  2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת מסי הקומות המירבי מ-2 ל-3 מעל קומת מרתף חלקית (קומה עליונה חלקית).
- ה. תוספת 529.19 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המירביים בחלקה ל- 936.68 מ"ר מתוכם 912.78 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת מעבר לציבור.
- ח. קביעת הוראות בגין גדירות ומבנים להריסה.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- י. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים בחלקה.

7. **כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 10087 ז.

8. **הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים 2:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

1. תוספת בנייה בקומות קרקע (מפלס -2.81) חזית דרום מזרחית ו- א' (מפלס  $\pm 0.00$ ) ו- ב' (מפלס + 2.93) חזיתות דרום מזרחית וצפון מערבית לשם הרחבות יחיד קיימות.
2. תוספת קומה עליונה, (מפלס + 5.73) בנסיגה, בתום קו הבנין המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש אדום. לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.

הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום לבנייה תת קרקעית, בקו נקודה בטוש אדום לבנייה עילית ובקו מקוטע בטוש אדום לבניית קומה עליונה.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 936.68 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מתחת למפלס ה-0.00
מוצע	קיים סה"כ	קיים	מוצע	קיים סה"כ	קיים סה"כ	מוצע	קיים		
138.97	111.44	27.53				138.97	111.44	27.53	שטחים מעל למפלס ה-0.00
797.71	417.75	379.96	23.90	7.96	15.94	773.81	409.79	364.02	סה"כ
936.68	529.19	407.49	23.90	7.96	15.94	912.78	521.23	391.55	

**הערות לטבלה:**

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ג. מסי הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף/קרקע, תוספת הקומה העליונה תהא בנסיגה ובתחום קו הבנין המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש אדום, גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.

ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. כל הגדלה של מסי יח"ד תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

**ה. שטח עם זכות מעבר לציבור:**

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בדיו בצבע שחור הוא שטח עם זכות מעבר להולכי רגל ללא הגבלת זמן או מקום ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים.

הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה. מודגש בזאת כי כל הבניין יהא בדוגמת אבן אחת וכי יוחלף ציפוי האבן של קומת הקרקע באבן דוגמת התוספות, בתיאום עם מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ז. כחלק בלתי נפרד מהבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על הגג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ח. שלבי ביצוע:

- הבניה תתבצע בהינף אחד. מודגש בזאת כי לא תותר בנייה בשלבים.  
ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין (או לבנינים) הקיים בשטח.

11. גדרות ומבנים להריסה:

הגדרות והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם. כל שינוי מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

12. עצים לנטיעה:

העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בעיגול ירוק הינם נטיעת עצים בוגרים לאורך החזית הצפונית והדרומית של החלקה המיקום הסופי לרבות סוג העץ יתואמו עם אגף ש.פ.ע. בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

13. 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.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (ללא דודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. ת ש ת י ת:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.


מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.


ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

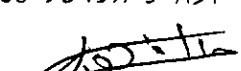
חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים טל 5318888 - 02

  
ישראל יונה ת"ז: 947833  
רח' יוסי בן יועזר 1/39. טל' 6786404-02

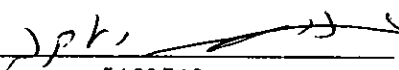
פאר אליהו ת"ז: 050617802  
רח' יוסי בן יועזר 2/39. טל' 6799434-02

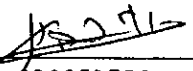
  
כהן יעקב ת"ז: 5492740  
רח' יוסי בן יועזר 3/39. טל' 02-6782068

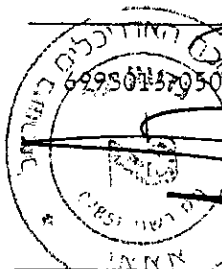
  
כהן יוסי ת"ז: 023852759  
רח' יוסי בן יועזר 4/39. טל' 6993013-050

ישראל יונה ת"ז: 947833  
רח' יוסי בן יועזר 1/39. טל' 6786404-02

פאר אליהו ת"ז: 050617802  
רח' יוסי בן יועזר 2/39. טל' 6799434-02

  
כהן יעקב ת"ז: 5492740  
רח' יוסי בן יועזר 3/39. טל' 02-6782068

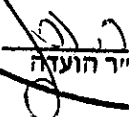
  
כהן יוסי ת"ז: 023852759  
רח' יוסי בן יועזר 4/39. טל' 6993013-050



גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים ת"ז 6827059  
רח' שמעון הצדיק 28, ירושלים 97762  
טל. 5814403-02

שמוליק יהושע אדריכלות ועיצוב פנים  
ת"ז 024286189 התור 28/6 גבעת זאב 90917  
טל' 5369380-02

חתימת מגישי התכנית:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 10084  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 806 ביום 16.5.06  
מינהל תכנון יו"ר הועדה 

חתימת המתכנן:  
משרד הפנים מחוז ירושלים  
חפדת תכנית מס' 10087  
הועדה המחוזית החליטה לחפיד את התכנית  
בישיבה מס' 406 ביום 18.5.06  
יו"ר הועדה 