



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 11127  
שינוי לתכניות מס' 3045, 3532, 3532  
תוכנית מתאר מפורטת

### 1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11127 שינוי לתכניות מס' 3045, מס' 3532 ומס' 3532 תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית 0.812 ד'

1.4 מקום בתכנית:

1.4.1 ירושלים שכ' מקור חיים רח' מקור חיים מס' 23

1.4.2 גוש 30141 חלקה 46

1.4.3 קאורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה

אורך: 220,225 ל- 220,175

רוחב: 629,250 ל- 629,200

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נילווים:

2.1 מסמכי התכנית.

2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי (נספח מס' 1) בק.מ. 1:100

ב. התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, מס' יח"ד דזור, מס' הקומות וקווי בניין 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 בניספחים במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נילווים:

לתכנית נילווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר

ב. תמונות

ג. מסמך הכולל חישוב שטחים

### 3. מסדות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הרחבת יח"ד במפלס +9.35, בשטח כולל של 48.19 מ"ר.

3.2 קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת דירה קיימת, דירה מס' 7 עליונה.

3.3 קביעת תוספת שטחי בניה היקף של 48.19 מ"ר בחלקה, כשטח עיקרי, וקביעת שטחי בניה מירביים ל-860.47 מ"ר מתוכם 703.31 מ"ר שטחים עיקריים.

3.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.6 שינוי ייעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 3045 וכן מס' 3532 (לרבות השינויים) וכן 3532 וההוראות שבתכנית 11127 זו. במקרה של סתירה יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:  
5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)													
סדר"כ	מס' קומות	שטחי שרות	סדר"כ	מוצע	מאושר לפי היתר מס' 51443	שטחי בניה עיקריים	שטחים וקומות מעל מפלס 0.00-ה	הכסית בניה מירבי		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
								מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
מוצע	מאושר לפי היתר מס' 51443	מאושר לפי היתר מס' 51443	סדר"כ	מוצע	מאושר לפי היתר מס' 51443	מאושר לפי היתר מס' 51443	שטחים וקומות מעל מפלס 0.00-ה	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	7	0.812	46	אזור מגורים מיוחד
	4	4			703.31	655.12		14	29.5				
	1	1	157.16		157.16		שטחים וקומות מתחת מפלס 0.00-ה						
860.47	812.28	5	157.16		157.16	655.12	סדר"כ						

הערות לטבלה:  
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל נוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתר) התשל"ב 1992.

1

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים שחורים הוא איזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם למגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
- א. בנית תוספת והרחבת דירה במפלס +9.35.
- ב. מס' יח"ד המירבי בבנין יהא 7 יח"ד.
- ג. מס' קומות מירבי של הבנין יהא 4 קומות.
- ד. גגות שטוחים לא יותרו רעפים.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- לא תותר כל תוספות של יח"ד בגין תוספתות הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
6. תנאים למן היתר בניה:
- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3, 5.4, שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:
- 6.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:
- 6.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 6.1.2 הגשת תכניות פיתוח שטח לכ המגרש, בק.מ. 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- 6.1.3 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: פרוט קירות תומכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 6.1.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע ה"ל וכד' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 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 וכי"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 ומגישי התכנית:

**אברהם נביאי**  
סול כהן ע"י ב"כ משרד עורכי-דין  
עו"ד נביאי אברהם הנביאים 26, ת"א  
מ.ר. 4129 רח' ה' באייר 34 ת"א  
ת.ז. 000684274 טל. 6911136-03

קרן קיימת לישראל

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת המתכנן:

אדריכל . א. עירון  
02.6783871-14 הורקניה **אריאל**  
אהרון עירון - אדריכל

רח' הורקניה 14, י-ם  
ת.ז. 6783871-02 :טל' 7-1320832

תאריך: 13.3.06

