

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת  
תכנית מספר 8072 ב'  
שינוי לתוכנית מספר 8072 א, 3045



**1. שם התוכנית ותכולתה:**

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8072 ב', שינוי לתוכניות מס' 8072 א ולתכנית מס' 3045.

1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3 שטח התכנית: 864 מ"ר.

1.4 מיקום התכנית:

א. שם הישוב: ירושלים, שכונה: מקור חיים, רח': אביטל 9

ב. גוש 30130, חלקה: 44

ג. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220100 לבין 220175

רוחב: בין 628775 לבין 628825

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית:**

2.1 התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").

2.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.

התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים,

קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין

ושטח בנייה שיהיו מחייבים.

2.4 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.

## 2.5. מסמכי רקע נלווים:

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

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

3. מטרות התכנית:

מהות התכנית: תוספת בניה בקומת המרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת מעל.

3.1 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף ( מפלס -1.50) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה.

3.2 קביעת תוספות שטחי בניה בהיקף של 61.00 מ"ר שטח עיקרי.

3.3 קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בנייה.

3.4 קביעת שימושים עבור מגורים.

3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.6 קביעת הוראות בגין גדר ו/או מחסן להריסה.

3.7 קביעת הוראות בגין הקמת גדר בחזית מזרחית.

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתוכניות 3045, 8072 א. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות

תכנית 8072 ב' בזו.

**5 ייעודי קרקע:**  
**5.2 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:**

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		שטחי בניה עקיפים		שטחי בניה מרבית (אחוז משטח המגורש)		שמושם		מס' יח"ד	שטח החלוקה בדונם	מס' חלוקה	ייעודי חלוקה
מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)	סה"כ	מוצע	מוצע	סה"כ	מוצע	מחמת למפולס	מפלס			
3 קומות מעל קומת המרתף וקומת גג	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י היתר	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י היתר	0.00	0.00			
	965.05	-----	965.05	118.90	-----	846.15	17%	33%	12	0.864	44
	147.65	61.00	86.65	20.00	-----	127.65					מגורים 2 מיוחד
	1112.7	61.00	1051.70	138.90	-----	973.80					

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התש"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מחוברים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסונים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד.

- 5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.3.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. תותר תוספת שטח עיקרי בקומת מרתף במפלס 1.50- לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה מעל.
  2. תותר הקמת גדר בחזית מזרחית עפ"י תוואי גבול המגרש למגורים כמצויין בתשריט.
  3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
  4. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.
- 5.3.4 קוו הבניין לתוספת בקומת המרתף יהא כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- 5.3.5 מס' הקומות בבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבינוי בהתאם לנספח מס' 1.

5.4 סטייה ניכרת:

- 5.4.1 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.4.2 גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.3 מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.4 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5 הוראות נוספות:

- 5.5.1 תחנת שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי

ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5.5.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

5.5.3 קולטי שמש על גג – בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו צמודים לגג המשופע(ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו..

5.5.4 שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

## 6 חניה:

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

## 7 גדר ו/או להריסה:

7.2 הגדר והמסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

7.3 המחסן המסומן בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה, ויהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

## 8

8.2 תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

8.2.1 אישור המחלקה למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים ליציבות הבניין כתנאי למתן היתר בניה.

8.2.2 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.2.3 הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"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, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.2.4 תאום 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 קו 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 סלולריים), צימורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

#### 9 הפקעה:

9.2 שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188ב' מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית יחשלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

9.3 על אף הוראות החלוקה החדשות שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

#### 10 רישום, חלוקה:

10.2 התכנית כוללת הוראות חלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

10.3 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

10.4 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים  
טל: 02-5318888

ע.ד.י.ת. נכסים והשקעה ח.פ. 51-1913899

בני מזרחי חברה לבנין ח.פ. 51-2134396

מזרחי חבצלת

מכלוף ניר ת"ז 029720893

מכלוף מיכל ת"ז 059833715

סלמן סלח ת"ז 231563

אליהו מרים ת"ז 070931969

רח משה ת"ז 025004029

בר אסתר

וגר לאה

חן שרינה

מגזימוף עדה ת"ז 23853013

מגזימוף הילל ת"ז 59178152

דנן רויטל ושמואל

ואנון דניאל ת"ז 012098554

ואנון ד'אן ת"ז 320615578

מגיש התוכנית :

מכלוף ניר ת"ז 029720893

מכלוף מיכל ת"ז 059833715

רח' אביטל 9, ירושלים טל: 6786563

אליהו מרים

סלמן סלח

אליהו מרים

סלמן סלח

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 12/004  
הועדה המחוזית לחליטה לחפיק את התכנית  
בשיבת מס' 10/04 ביום 06.07  
יו"ר הועדה

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 12/004  
הועדה המחוזית לחליטה לאשר את התכנית  
בשיבת מס' 10/04 ביום 06.07  
יו"ר הועדה