

1010236

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית  
עם הוראות של תוכנית מפורטת

**תכנית מס' 10484**

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 62

**(1) שם התכנית ומיקומה:**

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 10484 . שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 62.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.132 ד.מ.

**1.4 מיקום התכנית:**

ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' מאה שערים 84.

גוש שומה: 30063 חלקה: 100 בשלמות.

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221275 לבין 221325

רוחב: בין 632600 לבין 632650

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**(2) מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

**2.1 מסמכי התכנית:**

◀ 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

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

◀ נספחים:

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

הכוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

**2.2 מסמכי רקע נלווים:**

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

◀ דברי הסבר

◀ תמונות מכל החזיתות

**(3) מטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: תוספת קומות למטרת מגורים על מבנה קיים ותוספת יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד מ: אזור מסחרי, ל: אזור מסחרי מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת 2 יח"ד.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של כ- 297 מ"ר, מהם 245.8 שטחים עיקריים ו-51.2 שטחי שירות.
- 3.5 קביעת בינוי עבור הגדלת מסי הקומות מ-3 ל-4 מעל למפלס בור המים.
- 3.6 קביעת שימושים עבור מגורים, ומסחר בקומת הקרקע באזור מסחרי מיוחד.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בינוי חדשות בגין תוספת קומות ויחידות דיור חדשות.
- 3.10 קביעת הוראות בגין הריסת הקירוי הבלתי חוקי של המרפסת בחזית רח' מאה שערים ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**(4) יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מסי 62 (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10484 זו.

**(5) יעודי קרקע:**

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה										תכנית בניה מירבית	שטח חלקה	מס' חלקה	יעוד מגיש
סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים							
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים					
495	297	198	51.2	51.2	0	443.8	245.8	198	מעל מפלס בור המים 0.00	100%	0.132 ד.מ.	100	אזור מסחרי מיוחד
0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתחת 0.00				
495	297	198	51.2	51.2	0	443.8	245.8	198	סה"כ	4			מס' יח"ד

**הערות לטבלה:**

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

## 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מקווקו באלכסון בקוים שחורים הוא אזור מסחרי מיוחד

השימושים המותרים באזור זה הם: מסחר / מגורים בקומת הקרקע, ומגורים בלבד בקומות העליונות. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

הוראות בינוי ופיתוח:

1. תוספת קומות וקביעת מספח יחיד ל-4 כמפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1. התוספות יבנו ב-2 מפלסים, בהפרש מס' מדרגות בין מפלס למפלס.
2. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה אדום, ובהתאם לקיים בשטח.
3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובע ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה אסורה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות המבנה וחומרי הגמר, פתחים וחלונות, פרטי פירזול ומתן פיתרון לאיטום פתחים הפונים לחלל גרם המדרגות עם מהנדס העיר, או מי מטעמו.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה, ובלבד שהמדובר במבנה המצוי בשטחו של מגיש הבקשה להיתר.
6. תנאי לטופס 4 יהיה חידוש חזיתות הבנין הקיים, ניקוי האבן הקיימת ושיקום מעקות הברזל, להנחת דעת מהנדס העיר, או מי מטעמו.

5.3 שלבי ביצוע:

- ◀ הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.4 גמישות:

- ◀ יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי.

5.5 סטיה ניכרת:

- ◀ גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב עד 0.5 מ' סטיה (כאמור בסעיף 5.4), וסטיה מעבר לכך תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- ◀ מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

(6) תניה:

הועדה פותרת את יזמי התכנית מהצורך בהצגת פתרון תניה בשל הקרבה לתחבורה ציבורית.

**(7) אלמנטים להריסה:**

הקירווי הבלתי חוקי של המרפסת בחזית רח' מאה שערים המסומן בצהוב מיועד להריסה, וייהרס ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**(8) תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים: 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (אלמנטים להריסה), שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

9.2 כתנאי להיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש. לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.

9.3 תנאי להיתר בניה הריסת המרפסת המקורה בחזית רח' מאה שערים והבניה הבלתי חוקית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9.4 תנאי להיתר בניה תכנון פנימי של החדרים בהתאם לתכנון לעניין איורור.

9.5 תנאי למתן היתר בניה - הריסה עבור ממ"ד באישור הג"א.

9.6 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של כל בנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג. 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, קוי 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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.

חתימה: אנוס טאוקל אלוט  
09/04/2008

בעל הקרקע: לוסטיג מרים  
ת.ז.: 041326919

כתובת: רח' מאה שערים 84  
מאה שערים, ירושלים  
טל: 5829952

חתימה: אנוס טאוקל אלוט  
09/04/2008

מגיש התכנית: לוסטיג מרים  
ת.ז.: 041326919

כתובת: רח' מאה שערים 84  
מאה שערים, ירושלים  
טל: 5829952

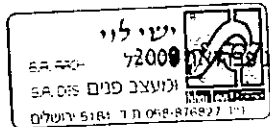
חתימה: [Signature]  
09/04/2008

עורך התכנית: לוי ישי, אדריכל  
ת.ז.: 022404768

כתובת: ת.ד. 5184

ירושלים 91050

טל: 057-3121827



מס' רשיון: 08081

תאריך תוקף רשיון: 15/09/08

אישור התכנית  
הועדה התכנית  
ירושלם  
מס' 10484  
מס' 5100  
[Signature]