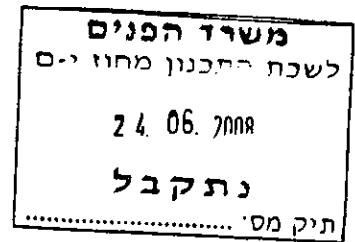


101282



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 10272  
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
עם הוראות של תכנית מפורטת

**1. שם התכנית ותחולתה:**

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10272 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 0.572 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: מאה שערים, רח': מאה שערים, בית מס': 15
- 1.4.2 גוש 30083 חלקה 31,
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין- 220900 לבין- 220950  
רוחב: בין - 632825 לבין- 632875  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

- 2.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1").
- התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד, קווי בנין ומס' קומות שהינם מחייבים.
- 2.4 יחס בין מסמכי התכנית:
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**3. מטרת התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: תוספת בניה בקומה ג', לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה זו ולשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- 3.3 קביעת ביטוי עבור תוספות בניה בקומה ג' קיימת לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 228 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ - 4 קומות ל - 5 קומות.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת סגירת מרפסות לפירוק.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים וההוראות הכלולות בתכנית 10272 זו), במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10272 זו.

**שימושים ותכליות:** באזור מסחרי מיוחד יותרו השימושים והתכליות המותרים עפ"י אזור מסחרי ב - 62.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

5.1

שטחי בניה קיימים ומוצעים (במ"ר)										מס' קומות מירבי מתחת למפלס	מס' קומות מירבי מעל מפלס	שטח חלקה בדרום	מס' חלקה	יעוד קרקע	
סה"כ שטחים במ"ר		שטחי שירות			שטחים עיקריים			מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	סה"כ	1	4	0.572	31	אזור מסחרי מיוחד
מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים								
266	---	372	53	---	53	319	---	319							
1310	228	1259	---	---	---	1487	228	1259							
1859	228	1631	53	---	53	1806	228	1578							

הערה לטבלה:

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

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ומסחר.
- 5.2.2 קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובנספח הבינוי בקו רצוף אדום.
- 5.2.3 מס' קומות מירבי יהא 5 קומות.
- 5.2.4 תותרנה תוספות בניה בקומה ג' מפלס 10.50 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה זו, ולשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
- 5.2.5 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.6 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.2.7 הוראות בינוי:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

## 6. חניה:

- 6.1 מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
7. סגירת מרפסות  
להריסה:
- סגירת המרפסות המסומן בקו צהוב בנספח מס' 1 מיועדות לפירוק ויפורקו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה:
- בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.2.7 (מס' יחידות דיור), 6 (חניה), 7 (הריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

- 8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 8.2 תיאום עם מפקדת הג"א.
- 8.3 תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
- 8.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיווג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה.
- 8.5 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

בעלי הקרקע :

אברהם דוד גלנדואר, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 005717251 טל': 5370275  
 אהרן קאהן, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 028796746 טל': 5022901  
 אברהם היילפרין, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 059144030 טל': 5370383  
 צבי זילברמן, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 023842545 טל': 5381450  
 נחום דזמיטרובסקי, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 028920981 טל': 5374789  
 ובעלים נוספים.

חתימת מגישי התכנית: \_\_\_\_\_

אברהם דוד גלנדואר, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 005717251 טל': 5370275  
 אהרן קאהן, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 028796746 טל': 5022901  
 אברהם היילפרין, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 059144030 טל': 5370383  
 צבי זילברמן, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 023842545 טל': 5381450  
 נחום דזמיטרובסקי, רח' מאה שערים 15 ירושלים ת"ז : 028920981 טל': 5374789

נפתלי פלינק  
 אדריכל מ.ר.

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_

נפתלי פלינק ת.ז. 313657595 רח' מענה שמחה 38 ירושלים טל. 02-5023565

תאריך: \_\_\_\_\_

10299  
 4.208  
 10.108  
 ה.י.ה.