

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מקומית  
 עם הוראות של תכנית מפורטת  
 תכנית מס' 11194  
 שינוי לתכניות המתאר המקומית לירושלים  
 תכנית איחוד חלקות בהסכמת בעלים

- 1. שם התכנית ומיקומה:**
- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11194 שינוי לתכניות המתאר המקומית לירושלים
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 0.105 דונם
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: מקור ברוך, רח' מירון, בית מס': 10, 12
    - 1.4.2 גוש שומה 30069, חלקות (בשלמות) 233, 162, שומה ספר 1015 דף 3540 ספר 1015 דף 2059
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין 220.250 לבין 220.275 רוחב: בין 632.825 לבין 632.850 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**
- 2.1 מסמכי התכנית:
    - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
    - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
    - 2.1.3 נספחים:
      - תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100
      - התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, 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 בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
  - 2.3 מסמכי רגע נלווים:
 

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

א. דברי הסבר
- 3. מטרת התכנית:**
- 3.1 מהות התכנית: איחוד חלקות, הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש, ללא תוספת יחידות דיור.
  - 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
  - 3.3 קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת חלל גג רעפים מעל קומת מרתף תוך הריסת מבנה קיים, ללא שינוי במספר יח"ד מאושרות.
  - 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 327 מ"ר, מהם 235 מ"ר שטחים עיקריים ו-92 מ"ר שטחי שרות.
  - 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
  - 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - 3.7 איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.
  - 3.8 קביעת הוראות בדבר הריסת הבניין והקמת בנין חדש.

4. יחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

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

יעוד מגרש	מס' מגרש	סוג המגרש בדונם	מ"ר	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)			
				מס' ממשלתי	מס' תחומי	שטחי בניה עקריים	שטחי שרות**		מס' קומות
				מס' ממשלתי	מס' תחומי	מס' ממשלתי	מס' תחומי	מס' ממשלתי	מס' תחומי
אזור מגורים מיוחד	1	0.105	2	87%	87%	73.50	234.55	5.88	9.12
						73.50 (70%)			
						-	-	-	82.87
						73.50	234.55	5.88	91.99
									82.87
									79.38
									243.67
									326.54

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת.

\*\* קומה רביעית מובלעת בחלל גג מוגבהה.

הערות לטבלה:

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

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.  
5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטים בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:  
1. תותר הריסת בנין קיים בשטח מגרש חדש מס' 1, והקמת בנין מגורים חדש.  
2. מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף כאשר הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים מוגבהה. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בנספח מס' 1.  
3. מספר יחידות הדיור המירבי במגרש יהא שני יחידות דיור.  
4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.  
5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.  
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה, יצורפו פרטי הבנין הכוללים פתחים, כרכובים, סוג אבן, סיתות, גוון, מסגרות ברזל/אלומיניום וכדו'.  
7. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שארית הפסולת, כולל שפכי עפר.
- 5.3 שלבי ביצוע:  
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
- 5.4 סטיה ניכרת  
א. 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.  
ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
ג. מספר יח"ד בבנין הינו 2 יח"ד, הוראה זו הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב סטיה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).
6. **תנאים למתן היתר בניה"**  
6.1 תנאים למתן היתר בניה במגרש 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 תכנון מפורט לפיתוח שטח למגרש, ובהתאם להנחיות בהוראות תכנית זו, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

6.1.3 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 והסמוך 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.

6.1.4 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

6.1.5 יובטח גישה חופשית לגג הבנין לכלל הדיירים.

## 7. רישום, איחוד וחלוקה:

7.1 התכנית כוללת הוראות איחוד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

7.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 7.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

פרטים וחתומות :

טנ"ג דניאל חוה  
18815AE03  
רח' מרון 10  
מקור ברוך  
ירושלים

ק"מ  
ד' אלט

טנ"ג שלום  
302475420  
רח' מרון 10  
מקור ברוך  
ירושלים

ק"מ  
ד' אלט

אשכנזי שמחה  
310925722  
רח' מרון 10  
מקור ברוך  
ירושלים

אשכנזי

בעלי הקרקע: אשכנזי ישי  
027772268  
רח' מרון 10  
מקור ברוך  
ירושלים  
טל: 5376383

ד' אלט

מגיש התכנית :

אשכנזי ישי  
027772268  
רח' מרון 10  
מקור ברוך  
ירושלים  
טל: 5376383

ד' אלט

עורך התכנית :

נידלמן גיון  
14453419  
המכבים 68/3  
גבעת זאב  
ת.ד. 23452  
ירושלים 91234  
טל: 5734335  
[johnn@netvision.net.il](mailto:johnn@netvision.net.il)  
מס' רשיון 18638  
תוקף הרשיון 3.8.75

ד' אלט

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 1194  
הועדה המוועדת הירוקה לשינוי יזום תכנית  
בישיבה מס' 1194 ביום 11.6.07  
מינהל תכנון  
ח"ר הועדה

תאריך: 11.6.07