

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תכנית מס' 10377**  
**שינוי לתכנית 2878**  
**ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים**

**1. שם התכנית ותחולתה:**

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10377 שינוי לתכנית 2878 ולתכנית מתאר ירושלים.  
(להלן : התכנית).
- 1.2 גבולות בתכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית כ- 881 מ"ר
- 1.4 מקום התכנית :
- 1.4.1 ירושלים, שכונת מושבה יוונית, רח' חזקיהו המלך 16
- 1.4.2 גוש : 30007, חלקה 226,
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :  
אורך 220/200 ל- 220/750  
רוחב 630/000 לבין 630/050
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

- 2.1 מסמכי התכנית :
- 2.1.1 6 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 ופתוח (נספח מס' 1), בק.מ. 1:100 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- ב. התכנית הנה מנחה בלבד למעט גובה הבנין, שטחי הבניה וקוי הבנין.
- 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 המסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים :
- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי התכנית :
- א. דברי הסבה
- ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.
- ג. היתר בניה של המבנה הקיים.

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית: השלמת קומות לשם בניית שתי קומות נוספות. (קומה עליונה חלקית), תוספת בניה בקומת קרקע ובנית מעלית.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לשם תוספת בניה בקומת קרקע לדירה 2, קביעת בינוי לתוספת קומה אחת מלאה(גי') ו-קומה אחת חלקית (ד') לשם תוספת 3 יחידות דיור וקביעת מס' יחידות מירבי בחלקה ל- 14 יחידות.
- 3.4 קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- 3.5 קביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל- 1667 מ"ר מתוכם 1325 מ"ר שטחים עיקריים. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח החלקה 226 ל- 579 מ"ר, מהם 508 מ"ר שטחים עיקריים ו- 71 מ"ר שטחי שרות.
- 3.6 שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- 3.7 הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 5 קומות, קומה עליונה חלקית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

יעוד חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מגורים מיוחד														
				מעל מפלס 0.00	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)															
שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מיר)				46	46	46	שטחים קומות מעל למפלס 0.00	שטחים קומות מתחת למפלס 0.00	סה"כ	סה"כ										
											מאושר	817	508	817	508	817	508	1325		
											מוצע									
											מאושר	201	71	201	71	271	271	342		
											מוצע									
											מאושר					70	70			
											מוצע									
											מאושר	1018	579	1018	579	1088	1088	1667		
											מוצע									
											סה"כ (מיר)									
											סה"כ (מיר)									

הערות לטבלה :

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

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם לפי הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 1.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- מס' הקומות המרבי יהיה 4 קומות מלאות וקומה 5 בנסיגה כלפי רח' חזקיהו המלך.
- 5.2.3 גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 5.2.4 הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- 5.2.5 קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט:
- א. קו בנין על קרקעי בקו נקודה בצבע אדום.
- ב. קו בנין לנסיגה בקומה ד' בשני קווים ונקודה בצבע אדום.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4 מס' יחידות דיור:
- 5.4.1 מס' יחידות הדיור המאושר בחלקה הוא 11 יחידות.
- 5.4.2 מס' יחידות הדיור המוצע בחלקה הוא 14 יחידות דיור.
- 5.5 סטיה ניכרת:
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, גובה הבינוי ומספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית), התשי"ב - 2002.

6. חניה:  
החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתחומי המגרש בלבד.

#### 7. מבנה להריסה:

המבנה המסומן בצהוב בתשריט ובקומת הקרקע בנספח מיועד להריסה וייהרס ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

#### 8. תנאים למתן היתר בניה:

- 8.1 תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
- 8.2 אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
- 8.3 תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
- 8.4 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
- 8.5 תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
- 8.6 תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.
- 8.7 תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
- יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב.
- היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 8.8 תאום עם שרותי כבאות והצלה.
- 8.9 תנאים למתן היתר בניה בחלקה הם:
- 8.9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו
- 8.9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה, בקנימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
- תכנון מפורט של פיתוח השטח - מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים וחזיתות.
- 8.9.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, דודי שמש, מזגנים וכל

העבודות הכרוכות בביצוע הניל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתחומי 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.

8.9.4. הריסת עבירות הבניה שבבעלות מגיש הבקשה להיתר.

8.9.5. אישור קונסטרוקטור לבדיקת יסודות הבנין וחיזוקם.

#### 9. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

בעלי הקרקע :

שם :	ת.ז.	כתובת	טל.
בחרי יצחק	000651167	יעקב יהושע 56 ירושלים	052-2601960
פרלמן דוד	023967896	לובביץ 7 ירושלים	5866383
עדס יוסף חיים	057649972	קהילות יעקב 26 ירושלים	5865134
עידן אברהם	032541401	בלוי 18 ירושלים	5822579
אטיאס יפה	059641399	שלום סיון 18 ירושלים	050-255797

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

פרלמן דוד 023967896 לובביץ 7 ירושלים 5866383

16.11.08 נגד (סגור)

חתימת המתכנן :

ליבנד יצחק 008695496 ת.ד. 48179 ירושלים 02-6789914  
מס רשיון 17409 בתוקף עד 15.2.2006

ליבנד יצחק והריכל  
ת.ד. 48179 ירושלים  
טל. 02-6789914

תאריך: 16.11.08

