

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 10347

שינוי לתכנית מתאר מקומית לירושלים

1 - שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10347 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 329 מ"ר
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 ירושלים, שכל זיכרון משה, רח' דוד ילין מס' 23.
    - 1.4.2 גוש 30066, חלקה 16, שכל זיכרון משה, ירושלים.
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:
      - אורך: בין 220.485 לבין 220.525
      - רוחב: בין 632.590 לבין 632.625
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 - מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
  - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
  - 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100  
 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.  
 פיתוח שטח התכנית בהיבטים של מפלסי קרקע.  
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט, מס' יחידות דיור מרבי, קווי בנין המרבי,  
 גובה הבניין ומספר קומות, פרטים לשימור ושטחי בניה לתוספת 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 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, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:  
 א. דברי הסבר.  
 ב. תמונות מכל החזיתות.

**3. מטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים ותוספת קומה מתחת למפלס 0.00, תוך שינויים בחלוקה חדשה של חלק מיחידות הדיור הקיימות, לשם הרחבתן.  
 3.2 שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות מעל בניין קיים לשם הרחבת חלק מיחידות דיור קיימות וחלוקה חדשה ללא שינוי במספר יחידות דיור קיימות בבניין.  
 3.4 שינויים בחלוקה של היחידות הדיור הקיימות.  
 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 510.00 מ"ר שטחים מירביים, בתוכם 474.05 מ"ר שטחים עיקריים ו- 35.95 מ"ר שטחי שירות.  
 3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.  
 3.7 הגדלת מספר קומות המאושרות מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.  
 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
 3.10 קביעת הוראות בגין בניין אופייני לשימור.  
 3.11 ביטול חזית מסחרית בחזית רח' דוד ילין.  
 3.12 ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

**4. יסו לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס' 10347 זז.

## 5.1 טבלת זכויות בניה:

שטחי בניה מוצעים במ"ר ומספר קומות.									
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות			שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
355.88	355.88	4	1	3	35.95	35.95	319.93	319.93	שטחים / קומות מעל למפלס ה-0.00
154.12	154.12	1	1	-	-	-	154.12	154.12	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00
510.00	510.00	5	2	3	35.95	35.95	474.05	474.05	סה"כ

\*\* שטחי עיקריים אינם כוללים שטח למרחב מוגן.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל תוספת שטחי הבניה המרבים 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 מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1 - יותר ביטול החזית המסחרית בקומת קרקע.

השימוש במסחר בקומת קרקע במפלס 0.00 + (808.23) יוסב למגורים עבור יחידת דיור אחת, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

2 - תותר הנמכה חלקית של הרצפה במפלס 0.00 + (808.23), למפלס 1.45 - (806.78), ובניית רצפה חדשה במפלס 1.35 + (809.58), על מנת ליצור 2 קומת מגורים חלקיים, כאשר גובה כל קומה 2.50 מ' נטו תיקנית למגורים. הכל בהתאם למסומן בנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

3 - תותר תוספת בניה בקומה א' במפלס 4.15 + (812.38), בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

4- תותר תוספת שתי קומות חדשות בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. כל האמור לעיל, לשם חלוקה מחדש והרחבת יחידות דיור קיימות בבניין, וללא תוספת יחידות דיור חדשות.

- 5 - מספר קומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל מפלס ה- 0.00 וקומה אחת מתחת. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1.
- 6- מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 9 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 7- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 8- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכו'.

### 5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים:

- 5.3.1 במפלסים -1.45, ו- 1.35 + הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד.
- 5.3.2 במפלס + 4.15, הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד.
- 5.3.3 שתי הקומות החדשות, הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

### 5.4 סטייה ניכרת:

- 5.4.1 מודגש בזאת כי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 9 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התכנון והבנייה, (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002
- 5.4.2 גובה הבניין האבסולוטי, כולל המעקה הינו 822.70 מ', הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראות זו תחשב סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התכנון והבנייה, (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- 5.4.3 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (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 החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5.5.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

5.5.3 קולטי שמש על הגג: א - בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### 6. חניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

#### 7. מבנה להריסה:

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

#### 8. חזית מסחרי:

החזית המסומנת בקו סגול בתשריט מיועדת לביטול.

#### 9. בנין לשימור:

הבנין המסומן בתשריט בעיגול אדום היינו בנין אופייני המיועד לשימור ואשר הוראות בינוי והחזיתות יתואמו עם הוועדה לשימור בעירית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.  
א. לא תותר הריסתו של הבנין.  
ב. לא תותר כל פגיעה בחזית הבנין, באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.  
ג. יותרו שינויים פנימיים בבנין ובלבד שלא תהיה פגיעה בחזיתות המבנה.  
ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעיות.

#### 10. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3, 5.4, 6, 7, 8 ו-9 שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:

- 10.1 תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 10.2.1 תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש מדרכה, סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עירית ירושלים.
- 10.2.2 להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 10.3 תאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים, ראה סעיף 9 לעיל.

- 10.4.1 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום חזיתות ובמיוחד חזית רח' דוד ילין עם צוות השימור ומחלקת מהנדס העיר תוך התחשבות בפתחים המקוריים של הבניין ובהתאמה לתוספת שאושרה בבניין הסמוך, בחלקה מס' 15, בתכנית מס' 7291.
- 10.4.2 שיפוץ וניקוי חזיתות הבניין, הסרת מתקנים וחוטאים, שיפוץ המרפסות והשבתן למצב המקורי כתנאי למתן היתר בניה.
- 10.5 אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין אזור קומת המרתף וגז ראדון ואישור שימוש למגורים.
- 10.6 הצגת גישה חופשית לכלל דיירי הבניין למתקנים שעל הגג, כתנאי למתן היתר בניה.
- 10.7.1 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב וניקוז בדבר:
- 10.7.2 עם הגשת בקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק, בהתאם לגודל תוספת הבניה שתאושר בפועל.
- 10.7.3 האינסטלציה של הבניה החדשה יחובר באמצעות למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
- 10.7.4 כל העבודות יבוצעו על חשבון היזם בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב וניקוז.
- 10.8 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 10.9 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, ופרטי בניה.
- 10.10 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 קווי 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 וכיוב' 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.

### **11. תוקף התכנית:**

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה.  
 במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חייא גרינבוים, עויד ונוטריון  
 10324  
 כורש ג'ג, ירושלים 94144  
 טל. 02-6240808, פקס 02-6259016

חתימת בעלי הקרקע:

- עו"ד חייא גרינבוים (מיופה כח) ת.ז. 012574737
- פרץ שלום תת חלקה מס' 1 ת.ז. 042419153
- שטרית אליהו תת חלקות מס' 2-3-4-5 ת.ז. 5485885
- כהן ישי תת חלקה מס' 6 ת.ז. 057828402
- פרחי משה תת חלקה מס' 7 ת.ז. 023879158
- גרין נח תת חלקה מס' 8 ת.ז. 3770
- ארלנגר אליהו תת חלקה מס' 9 ת.ז. 58297078

חייא גרינבוים, עויד ונוטריון  
 מ.ר. 10324  
 כורש ג'ג, ירושלים 94144  
 טל. 02-6240808, פקס 02-6259016

חתימת מגיש התכנית:

- עו"ד חייא גרינבוים (מיופה כח) ת.ז. 012574737
- רח' כורש מס' 12 ג', ת.ד. 1905 - ירושלים 91019.
- טל. 02-6240808 - פקס 02-6259016

*[Handwritten Signature]*  
 דוריתה גורן  
 אדריכלית ומחכנת ערים  
 טל. 25192

חתימת המתכננת:

- אדר' דוריתה גורן ת.ז. 01772527-6
- רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021
- טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913
- e-mail: doritag@netvision.net.il
- מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2009

- תאריך: 25 ביולי 2004 , לפתיחת תיק
- עדכון: 11 בנובמבר 2004.
- 16 בינואר 2005, לדיון בועדה המקומית.
- 25 ביוני 2006, לדיון בועדה המחוזית.
- 9 בפברואר 2007, להפקדה.
- 16 במאי 2007, להפקדה.
- 20 ביוני 2007, להפקדה.
- 18 ביולי 2007, להפקדה.
- 21 באוגוסט 2007, להפקדה.
- 14 ביולי 2008, למתן תוקף
- 18 בספטמבר 2008, למתן תוקף
- 12 באוקטובר 2008, למתן תוקף

משרד חפניס מחוז ירושלים  
 משרד תכנית מיזם  
*[Handwritten Signatures]*