

## מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית/ תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת/  
תכנית מפורטת

תכנית מס' 10177  
שינוי לתכנית מס 2935 ב'

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10177, שינוי לתכנית 2935 ב'.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 1.765 דונם.
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: גבעת משואה רח' לאה פורת 21.
    - 1.4.2 גוש 30424, חלקה 55 ארעית עפ"י ת.צ.ר. 6/91 שקיבל כשרה לרישום.
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
      - אורך: בין 216040 לבין 216100
      - רוחב: בין 628585 לבין 628660.
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
  - 2.1.1 5 דפי הוראות בכתב ("להלן: הוראות התכנית")
  - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך הקני"מ 250: 1 (להלן: "התשריט")
  - 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 100: 1.
  - א. 1 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
  - א. 2 התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניין ומספר קומות שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
 

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים המגבילים יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
  - א. דברי הסבר.
  - ב. אורטו פוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : חלוקת חלל כפול קיים לשתי קומות ושינויים פנימיים במבנה ללא שינוי ביעוד המבנה.
- 3.2 קביעת בינוי עבור מבנה ציבורי.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 713.29 מ"ר מהם 673.07 מ"ר שטחים עיקריים ו - 41.3 מ"ר שטחי שירות.
- 3.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת קומה בתוך שטח המעטפת של הבניין במפלס + 7.14.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות מ - 2 ל - 3 מעל מפלס + 0.00.
- 3.6 קביעת שימושים עבור מבנה רפואי עם שימושים מעורבים.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע לתכנית.
- 3.8 קביעת תנאים להיתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2935 ב', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע :

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

שטחי בנייה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס יחיד	שטח מגרש	מסי מ"ר ש"ש	יעוד מ"ר ש"ש
סה"כ (מ"ר)		מסי קומות		שטחי שירות **		שטחי בנייה עיקריים		מפלס מעל למפלס + 0.00	מתחת למפלס + 0.00					
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע			מאושר בתכנית מסי 01/405				
2241.95	713.29	1528.66	1	2	41.03	241.71	672.26	1286.95	שטחים/ קומות מעל למפלס 0.00	45	1.765	55	מוסד צ"ב ו"ר י	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים/ קומות מתחת למפלס 0.00					
2241.95	713.29	1528.66	1	2	41.03	241.71	672.26	1286.26	סה"כ					

הערות לטבלה :

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בצבע חום הוא מוסד ציבורי.

5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם :

מפלס + 0.00 משרדי מבנה רפואי ופעילות אירובית.

מפלס + 3.96 משרדי מבנה רפואי.

מפלס + 7.14 משרדי מבנה רפואי.

5.2.2 יותר שימוש למוסד הכולל לינה של אנשים עם מוגבלויות.

5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי המפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח :

1. הבניה תבוצע באבן טבעית ומרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים . הבניה באבן נסורה אסורה.

5.2.5 גובה הבניין וקווי הבניין יהיו כמצויין בנספח בינוי מס' 1 ובתשריט.

5.2.6 לא תותר הצבת מתקנים משותפים לרבות מערכות מיזוג אויר בחזיתות הבניין ותותר התקנתם על הגג בלבד.

5.3 עצים בוגרים לנטיעה :

ינטעו עצים בוגרים בהתאם למסומן בתשריט בעיגול אדום, בתאום עם אגף שיפור פני העיר כתנאי למתן היתר בניה.

5.4 שלבי ביצוע :

א. הבניה תבוצע בהינף אחד.

5.5 א. היתר הבניה לקומה השלישית יכלול פתרון אדריכלי לצמצום מבטים מחלונות

הקומה השלישית לחצרות המבנים בעורף המבנה – בתאום עם מהנדס העיר.

ב. היתר הבניה יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6. חנייה.

א. החנייה תהיה בהתאם לנספח מס' 1 .

ב. מיקום החניות כמצויין בנספח מס' 1 , הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן התקף.

ג. יותר שימוש במכפילי חניה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לת.י 5437 והתקן התקף לעת מתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. תנאים למתן היתר בניה:

- 7.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 ( שלבי ביצוע ), 5.5 ( גמישות ), 6 ( חניה ) תנאים למתן היתרי בניה הינם :
- 7.1.1 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ : 1 : 250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:
- א. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות : שטח מהעמדת בניינים, מפלסי דרכים, וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.
- 7.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :
- 7.2.1 הגשת תכנית פיתוח שטח בכל המגרש, בקני"מ 1 : 100 , לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 7.2.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. ( להלן עבודות תשתית ) המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון ) תקשורת ( למעט מתקנים סלולאריים ), 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.
- 7.3 תאום עם מח' דרכים לעניין פתרון החניה בתחום התכנית בהתאם לסעיף 6 לעיל.

8. הפקעה:

- 8.1 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ( ב ) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוקצו לעירייה עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

9. תוקף התכנית:

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

חתימת בעלי הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים  
טל. 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:  
י.א.ר.א. רחוב אדריכלים 18 ירושלים  
ח.פ. 502989377 ט.פ. 02-6728711

חיים שחר אדריכלים בע"מ  
ח.פ. 513401141

חתימת המתכנן:  
חיים שחר אדריכלים בע"מ, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261  
ת.ז. 5143399 מס' רישיון 33125 טל. 02-6528316,  
פקס. 02-6521742 chsharch@netvision.net.il

תאריך: 6.8.07  
משרד הפנים מרח' ירושלים  
אישור תכנית מס' 10117  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
מס' 28406  
מאיר שטרנין  
שר הפנים