

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 11792שינוי לתכנית מס' 28781. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מס' 11792 שינוי לתכנית מס' 2878
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.624 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית: ירושלים, המושבה היוונית. רח' זעירא 2, פינת רחוב ברוריה. גוש 30004, חלקה 17 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה: אורך בין 220145 לבין 220185 רוחב בין 629860 לבין 629910 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

## 2.1. מסמכי התכנית:

- 2.1.1. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2. גליון אחד של תשריט הערוך ב-ק.מ. 1: 250.
- 2.1.3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך ב-ק.מ. 1: 100.
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכו'.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין ושטחי בניה מירביים.
- 2.1.4. תכנית חישוב שטחים (נספח מס' 2) ב-ק.מ. 1: 100.

## 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.

### 3. מטרות התכנית :

3.1 מהות התכנית : תוספות בניה לבנין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת הבינויים הבאים בשטח :

3.3.1 תוספת בניה למחסנים בקומת מרתף (מפלס -2.62)

3.3.2 תוספות בניה ליחידות דיור 1, 2, 3 ו-4 בקומות קרקע, א' ו-ב' (מפלסים  $\pm 0.00$ , +3.06, +6.12)

3.3.3 תוספות בניה ליחידת דיור מס' 5 בקומה ג' (מפלס +9.18) ע"י ביטול שיפועי גג רעפים הכל בהתאם לנספח הבינוי .

3.4 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

3.5 תוספת 172.0 מ"ר וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל 876.0 מ"ר, מתוכם 666.0 מ"ר שטחים עיקריים.

3.6 הפיכת קומה רביעית קיימת מקומה מובלעת חלקית בחלל גג הרעפים, לקומה מלאה תקנית.

3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.9 קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

3.10 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומות לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2878.

במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11792 זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה

מס' קומות מירבי	שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים									
	סה"כ			שטחי שרות			שטחי בנייה עיקריים			שטחי בנייה
	מוצע	מאושר *	סה"כ	מוצע	מאושר *	סה"כ	מוצע	מאושר *	סה"כ	שטחי בנייה
4	726.5	167.5	559.0	60.5	16.5	44.0	666.0	151.0	515.0	שטחים/ קומות מעל ובמפלס 0.00
1	150.5	4.5	146.0	150.5	4.5	146.0	---	---	---	שטחים/ קומות מתחת למפלס 0.00
5	877.0	172.0	705.0	211.0	21.0	190.0	666.0	151.0	515.0	שטחים/ קומות מתחת למפלס 0.00

\* שטחי הבניה המאושרים הם בהתאם לרשיון בניה שניתן לתכנית בקשה להיתור בתיק מס' 99/629.1, היתר מס' 49081 מה-13.2.02  
 \*\* שטח החלקה הרשום הוא השטח למגורים לאחר הורדת שטח של 9.0 מ"ר להרחבת דרך.

תערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5.2. אזור מגורים מיוחד:

- 5.2.1. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המתחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.
- 5.2.2. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספת בניה למחסנים בקומת מרתף (מפלס -2.62)
  2. תוספות בניה ליחידות דיור 1, 2, 3 ו-4 בקומות קרקע, א' ו-ב' (מפלסים  $\pm 0.00$ , +3.06, +6.12)
  3. תוספת בניה ליחידת דיור 5 בקומה ג' (מפלס +9.18).  
הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
  4. גובה הבניין יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
  5. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט:  
קו נקודה בצבע אדום לתוספות בניה במפלסים  $+ 0.00$ , +3.05, +6.12, ו-  
+9.18.
  6. קו נקודותיים בצבע אדום לתוספות בניה במפלס - 2.62.
  7. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.
  8. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 5 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
  9. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב – 2002).
  10. גובה הבנין המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב – 2002).
  11. קווי הבנין המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב – 2002).
  12. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא הגשת תיק תיעוד מלא, בתיאום עם מהנדס העיר, והטמעת מסקנות תיק התיעוד, לרבות תיאום חזיתות המבנה תוך התייחסות לתיק התיעוד המלא בתיאום עם מהנדס העיר.

### 5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח :

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.  
שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. שלבי ביצוע:
- בנית תוספות הבניה של יחידת דיור מס' 5 בקומה ג' ובקומה ד' תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתן בשלבים.
4. תחנת שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.  
לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
6. 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 או מי מטעמו.
7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
8. מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבנין הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות קווי הבנין, ממגבלות שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי, וממגבלת גובה הבנין המירבי (למעט סטיה של עד כ-50 ס"מ).
9. כל ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי בנין אופייני נשארות בעינן.

6. דרכים:

- 6.1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
 6.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ואו מאושרת.

7. חניה:

- 7.1. החניה תהיה עילית, הכל כמצוין בנספח מס' 1.  
 7.2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. גדר, מבנה להריסה:

- המבנה והגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, עם העברת החזקה במגרש חדש מס' 2 לידי העירייה לשם ביצוע הרחבת הדרך בפועל.

9. הפקעה:

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה. גדר וחפץ.

10. הכנת תכנית לצרכי רישום.

- 10.1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
 10.2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.3, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.2 - 6 (מספר יחידות דיור), 5.2.3 - 3 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (גדר, מבנה להריסה), 10 (רישום, איחוד וחלוקה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:  
 11.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.  
 11.2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ב-ק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  
 העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע

פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

11.3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

## 12. היטל השבחה:

- 12.1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 12.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימת בעלי הקרקע:

א. גן-צבי עו"ד  
 הלל 11, ירושלים 94581  
 טל. 02-6256463

א. גן-צבי עו"ד  
 הלל 11, ירושלים 94581  
 טל. 02-6256463

א. גן-צבי עו"ד  
 הלל 11, ירושלים 94581  
 טל. 02-6256463

150315463	דרכון	שונפלד רות
111463026	דרכון	שונפלד פביאן
153452467	דרכון	וולף דברה רנה
VB985174	דרכון	וולף שלדון
012384103	ת.ז.	פינצ'וק אביבה
022794879	ת.ז.	שוורץ יאיר

אצל רפי דיוק  
 רח' כובשי קטמון 22 י-ם  
 טל. 02-5636142

יאיר שורץ עו"ד  
 מ.ר. 19189  
 הלל 11, ירושלים 94581  
 טל: 02-6256463

חתימת מגישי התכנית:

02-6256463	טל.	רח' הלל 11 י-ם	022794879	ת.ז.	שוורץ יאיר
------------	-----	----------------	-----------	------	------------

יאיר שורץ עו"ד  
 מ.ר. 19189  
 הלל 11, ירושלים 94581  
 טל: 02-6256463

חתימת המתכנן:

ביקסון בר-דור אדריכלים  
 רשיון מס' 07326  
 רח' הרצוג 71 ירושלים 92622  
 טל. 02-6785341

**ביקסון בר-דור**  
**אדריכלים**  
 רח' הרצוג 71, ירושלים 92622  
 טל. 02-6785341 פקס. 02-6790626

26.5.09

15.2.2008

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 1498  
 תוקף: 15.2.2008 עד 15.2.2009  
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה