

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

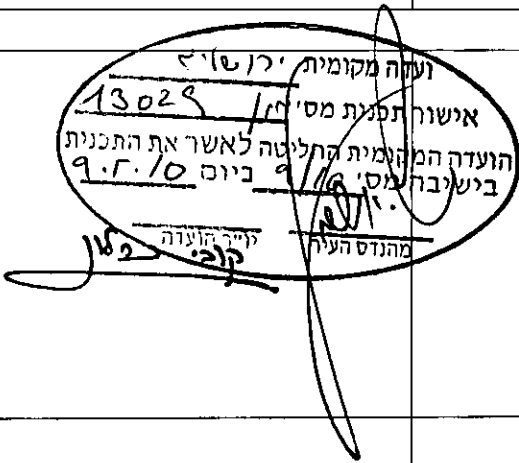
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/13029

שם תוכנית: ניווד שטחי בניה ושינוי בנינוי בתחום  
מגרשים מס' 104 ו-105 שבתכנית 7509

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית ירושלים אישור תכנית מס' 13029 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 9/10 ביום 9.7.10 מנהל העיר מייב הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

ע"מ לשפר את הבינוי ואת הבניינים נדרשו מס' שינויים לא מהותיים אשר תכנית 7509 המאושרת לא איפשרה.

שינויים אלו הנוגעים בעיקר לחתך של הבניינים בהתאמה לשטח, ולהתאמת השטחים ומס' יח"ד. התכנית שבנדון מבקשת ניוד שטחים ויח"ד ממגרש 104 למגרש 105 תוך כדי הקטנת מס' יח"ד הכולל מ- 56 ל- 52, והתרת תוספת קומה בבניין 5 במגרש 105 (לבניינים האחרים במגרש 105 נתקבל היתר בניה תוך כדי הקלה של תוספת קומה).

והתוצאה של תכנית זו הינה השלמת ההיתר לבניין מס' 5. הפרויקט אושר בוועדת משנה מיום 12.05.08 מס' תיקי רישוי:

בניין 1+2 – 07/631

בניין 3+4 – 07/632

בניין 5 – 07/633

בניין 6 – 07/634

בניין 7 – 07/635

בניין 8 – 07/636

התקבלו היתרים לכל הבניינים (לבניין מס' 5 ניתן היתר חלקי)

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

ניוד שטחי בניה ושינוי בנינוי בתחום מגרשים  
104 ו-105 בתכנית 7509

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מק/13029

מספר התוכנית

כ-5.573 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

21.06.10 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיפים קטנים (4) (5) (6), 62א(ג)

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 171580  
קואורדינטה Y 125820

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים שכונה חומת שמואל  
רחוב יעקב אבן חן  
רחוב זרח ורהפטיג

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב

ירושלים

שכונה

חומת שמואל

רחוב

רחוב יעקב אבן חן, רחוב זרח ורהפטיג

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29935	• שומא	• חלק מהגוש	90,89	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	לא רלוונטי
--------------	------------

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
104,105	7509

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי / כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.07.59
7509	שינוי / כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7509 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7509 ממשיכות לחול	י.פ. 5166 עמוד 1826	שנה עברית: ט אדר ב התשס"ג שנה לועזית: 13/03/2003

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	איל איצקין אדריכל	21.06.10	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	איל איצקין אדריכל	21.06.10	1	לא רלוונטי	1:250 מצב מוצע	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	איל איצקין אדריכל	21.06.10	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מההנחיות מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

ניוד שטחי בניה בין מגרש 104 למגרש 105 שע"פ תכנית 7509 ושינוי בנינוי במגרשים אלו

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1	שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ב.
2.2.2	התרת ניוד שטחי בניה ממגרש מס' 104 למגרש מס' 105 שע"פ תכנית 7509 וקביעת שטחי הבניה החדשים בהם.
2.2.3	התרת תוספת קומה בבניין מס' 5 שבתחום מגרש 105 שע"פ תכנית 7509 (תא שטח חדש מס' 1)
2.2.4	באופן שסה"כ מס' הקומות יהא 5 קומות מעל קומת חניה, שינוי במס' הקומות המרבי שבתחום מגרש 104 שע"פ תכנית 7509 (תא שטח חדש מס' 2) באופן שבסה"כ מס' הקומות יהא 4 קומות.
2.2.5	שינוי קווי בניין מאושרים בתום מגרש מס' 104 שע"פ תכנית 7509 (תא שטח חדש מס' 2)
2.2.6	שינוי מס' יחידות הדיור המותר בכל אחד ממגרשים מס' 104 ו- 105 שע"פ תכנית 7509 ע"י הקטנת מס' היחיד במגרש 104 מ- 24 ל- 16 יחיד והגדלת מס' יחיד במגרש 105 מ- 32 ל- 36 יחיד
2.2.7	שינוי בהוראה שע"פ תכנית 7509 (סעיף 10ט) בדבר חובת דירוג הבניין, בחזיתות הפונות למדרון
2.2.8	קביעת בינוי בשטחי מגרשים 104 ו- 105 (תאי שטח חדשים 1 ו- 2) בהתאם לנספח הבינוי
2.2.9	קביעת בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח
2.2.10	קביעת שלבי ביצוע בשטח התכנית

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	5.573
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9408			9408	מ"ר	מגורים
	52		-4	56	מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - זכויות והוראות בניה גובר האמור בטבלה מס' 5

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1,2	לא רלוונטי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1 מגורים ב</b>
	<b>4.1.1 שימושים</b>
	מגורים

	<b>4.1.2 הוראות</b>
<b>א.</b>	
השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב כהה הם אזור מגורים ב' וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מס' 7509 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות המפורטות להלן:	
1.	תותר העברת שטחי בניה ממגרש מס' 104 שע"פ תכנית 7509 (תא שטח חדש 2) למגרש מס' 105 שע"פ תכנית 7509 (תא שטח חדש 1) בהתאם למפורט בטבלה שלהלן:

שטחים מוצעים ע"פ תב"ע זו, מק/13029				שטחים מאושרים ע"פ תב"ע 7509						
סה"כ שטחי בניה (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)	סה"כ שטחי בניה (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)	
	סה"כ שטח שירות	אחר	שטח לחניה			סה"כ שטח שירות	אחר	שטח לחניה		
6988	3400	1705	1695	3588	5376	2400	1440	960	2976	תא שטח מס' 1 מגרש 105
2420	800	476	324	1620	4032	1800	1080	720	2232	תא שטח מס' 2 מגרש 104
9408	4200	2181	2019	5208	9408	4200	2520	1680	5208	סה"כ

הערות:

- מודגש בזאת כי אין בניוד הזכויות משום הגדלת שטחי הבניה הכוללים המותרים במגרשים מס' 104 ו- 105 שע"פ תכנית 7505.

2.	בשינוי למס' יחידות הדיור המאושר בכל אחד ממגרשים מס' 104 ו- 105 שע"פ תכנית מס' 7509, יהיו מס' יחידות הדיור בהם כמפורט להלן: מגרש מס' 104 (תא שטח 2): 16 יחידות דיור (במקום 24 יחיד שאושרו בתכנית 7509) מגרש מס' 105 (תא שטח 1): 36 יחידות דיור (במקום 32 יחיד שאושרו בתכנית 7509) סה"כ בשני המגרשים כאמור: 52 יחידות דיור
3.	בשינוי למס' הקומות המירבי המאושר בכל אחד ממגרשים מס' 104 ו- 105 שע"פ תכנית מס' 7509, יהא מס' הקומות המירבי כמפורט להלן: מגרש מס' 104 (תא שטח 2): 4 קומות (במקום 3 קומות מעל קומת חניה וקומת מחסנים שע"פ תכנית 7509) מגרש מס' 105 (תא שטח 1): 5 קומות מעל קומת חניה בבניין מס' 5 ביתר הבניינים 4 קומות (במקום 4 קומות מעל קומת חניה שע"פ תכנית 7509)
4.	בשנוי למאושר בתכנית מס' 7509, יהיו קווי הבניין בתחום תאי שטח 1 ו- 2 כמפורט להלן: - קווי בניין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום - קווי הבניין המירביים לקומת חניה יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום

הוראות	
5.	בשינוי לסעיף 10 ט שע"פ תכנית 7509 בדבר חובת דירוג הבניינים בחזיתות הפונות אל המדרון, יהא הדירוג לבניין מס' 5 כמפורט בנספח מס' 1
ב.	הבינוי בשטחי תאי שטח 1 ו-2 יהא כמפורט בנספח מס' 1 מודגש בזאת כי נספח הבינוי כאמור הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבניין המירביים
ג.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה 5 שלהלן
ד.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה
ה.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: 1. ראה סעיף 26 שבהוראות תכנית מס' 7509 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הקנ"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 מיווג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 4. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד ותאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) הצמויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יתעיק 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
ו.	חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון / התת קרקעי לרבות תכנון המרפוח, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו 4. תכנית החניה המקורה יהיה 80% ע"פ תכנית 7509. 5. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד לנושא החניות.
ז.	תנאים למתן טופס 4: 1. ראה סעיף 27 שבהוראות תכנית מס' 7509 2. ראה סעיף 10ב'2 שבהוראות תכנית מס' 7509
ח.	הוראות כלליות פרטי בניין: ראה סעיף 20 שע"פ תכנית 7509
ט.	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 7509, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/13029 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי

י.	היטל השבחה :
1.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
2.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
יא.	חפירה : תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת
יב.	גריסת פסולת בנייה ופינוייה : באחריות-מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו
יג.	החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:
	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עלילי לתוך תת הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום והלקטנת כמות הנגר העילי כמפוט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים</li> <li>4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות המוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	מספר מעל לבניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
							מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות			
1	5	כמפורט	10.78	36	80	209.40	6988	2120	1280	3588	1	מגורים
		בנספח	7.16	16	80	108.22	2420	154	646	1620	2	ב'
		מס' 1	9.33	52	80		9408	2274	1926	5208		סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או קשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להירת תנאים ואגרות) התש"ל – 1990.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.

**6. ביצוע התוכנית****6.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה של כל אחד מהבניינים תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים בתכנון	

**6.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

## 7. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.6.10	אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופתוח בע"מ		510778087	אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופתוח בע"מ	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		רישיון - 27886	50610278	איל איצקין אדריכל	עורך התכנית

איל איצקין א.א.  
ARCHITECTS LTD.  
טל' 02-5336618  
מבשרת ציון 70805  
B 3471 .ד.ר.  
MEVASSERET ZION  
30-6-10