

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/8450'

שם תוכנית: הרחבת יחידות דיור ותוספת מחסנים ברח' המביט 10 בשכונת זכרון משה ירושלים

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: שינוי

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 8450/מק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012 ביום 2/12/11 ק"ב: כפ"ן סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

הרחבת דיור ושינוי ייעוד ברח' המביט 10 בשכונת זכרון משה.

התוכנית מבקשת לשנות את ההוראות הקודמות החלות על המקום בתביע 2874ב, להרחיב את הדירות הקיימות וכמו"כ בניית קומה נוספת ללא שינוי במס' יחידות הדיור.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הרחבת יחידות דיור ותוספת מחסנים, ברח' המביט 10. בשכונת זכרון משה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/8450ב'

מספר התוכנית

188 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22/10/2012

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- תוכנית מפורטת

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיפים קטנים 4,5 , 62 א(ג)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220600
		קואורדינטה Y	632 840
1.5.2	תיאור מקום	רח' המביט 10, שכי זכרון משה, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	מאה שערים
		רחוב	המביט
		מספר בית	10

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30067	• מוסדר	• חלק מהגוש	61	131

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62-תוכנית המתאר לירושלים	• כפיפות/שינוי	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: יי תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
2874	שינוי/כפיפות	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 2874 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2874 ממשיכות לחול.	י.פ. 2148	28.7.1983
2874ב	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית 2874ב	י.פ. 4314	22.6.1995

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אילן אפרת יהודה הרשקוביץ	22.10.2012	ל.ר.	16	ללא	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אילן אפרת יהודה הרשקוביץ	22.10.2012	1	ל.ר.	1:250	• מחייב •	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אילן אפרת יהודה הרשקוביץ	22.10.2012	1	ל.ר.	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בניוי

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					שאול המלך 32 ים				059818674	יעקב ירוסלבסקי	

### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל.ר.	ל.ר.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							059818674		יעקב ירוסלבסקי		• בעלים
							51-2910886		ניג פרזייקטים והשקעות		• בעלים
							058299058		חיים אליעזר זילברשטיין		• בעלים
							000929075		אברהם שינופלד		• בעלים
							003589819		אסתר שינופלד		• בעלים
							055258677		ישראל קינג		• בעלים
							057389181		חנה עלקא קינג		• בעלים
							102181736		יונתן מן		• בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
yehudah@bezeqint.net.il	02-5023224		02-6734030 02-5022807	רקבה 14 בקעה ים יפו 216 ים			08176 34844/ה	50591 037665270		אילן אפרת יחידה הרשקוביץ	אדריכל האדריכלות	• עורך ראשי • עורך התוכנית • מודד
meimad@meimad-sur.co.il			02-6522294	כנפי נשרים 68 ים		רמ"א	502	2108938		ראובן אלסטר	מודד	

**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
	ל.ר.

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**

הרחבת יחידות דיור ותוספת מחסנים בבנין ברח' המביט 10, שכ' זכרון משה, ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם למפורט להלן:
- א. קביעת בינוי למחסנים במפלס 2.24-, בהתאם לנספח בינוי.
- ב. התרת ביצוע שינויים בחלוקה הפנימית בכל אחת מקומות הכניסה, קומה א' וקומה ב' מבלי לשנות את סה"כ מסי יחידות הדיור המאושר בשטח עפ"י היתר בניה-4 ( יחידות דיור), הכל בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתו הצפונית של הבניין, בקומת הכניסה, קומה א', לשם הרחבת יחידות דיור, בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליחיד מורחבת, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. קביעת בינוי להרחבת קומה ב' ולהפיכתה לקומה שאינה מובלעת בחלל גג רעפים (כמאושר בתוכנית 2874ב/), עבור שתי יחידות דיור.
- ה. קביעת בינוי לתוספת קומה ג' חדשה, לשם הרחבת שתי יחידות הדיור שבקומה ב' מתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ובאופן ששטח כל יחידת דיור אינו עולה על 120 מ"ר.
- ו. קביעת בינוי לתוספת מדרגות חיצוניות בחזית הצפונית של הבניין, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- 2.2.3 ביטול ההוראות המאושרות בתוכנית 2874 בדבר שימור חזיתו הדרומית של הבניין.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 509.36 מ"ר מתוכם 389.3 מ"ר שטחים עיקריים, ו 120.06 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 הגדלת מסי הקומות המירבי מ-3 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) ל-4 קומות מעל קומת מחסנים.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנים/חלקי מבנים/סגירת מרפסות/גדרות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.190	סה"כ שטח התוכנית – זונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר		389.3	114.13+	275.17	מ"ר	מגורים
1998/0031		4	0	4	מס'י יחיד	

1

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

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	מבנה/גדר/מדרגות להריסה	מבנה/גדר/מדרגות להריסה	תאי שטח	יעוד
	1		1	1	אזור מגורים ג'
	2		2	2	שטח פתוח ציבורי

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
90.95%	171	90.95%	171
9.05%	17	9.05%	17
100	188	100	188

↩

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
90.95%	אזור מגורים ג'	90.95%	אזור מגורים מיוחד
9.05%	שטח פתוח ציבורי	9.05%	שטח פתוח ציבורי
100	סה"כ	100	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
	<p>א. תותרנה תוספות בניה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, בהתאם לקיים בשטח ובכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. מחסנים במפלס 2.24-.</p> <p>2. יותרו שינויים בחלוקה הפנימית בכל אחת מקומות כניסה, א' ו-ב', מבלי לשנות את סה"כ מס' יחידות הדיור המאושר בשטח, עפ"י היתר בניה- (4 יחידות דיור).</p> <p>3. תותרנה תוספות בניה בחזיתו הצפונית של הבניין בקומת הכניסה וקומה א', לשם הרחבת יחידות הדיור, בשטח שאינו על 120 מ"ר כל אחת.</p> <p>4. תותר הרחבת קומה ב' והפיכתה לקומה שאינה מובלעת בחלל גג רעפים (כמאושר בתוכנית 2874א), עבור 2 יחידות דיור.</p> <p>5. תותר תוספת קומה ג', לשם הרחבת שתי יחידות דיור שבקומה ב' מתחתיה.</p> <p>6. תותר תוספת מדרגות חיצוניות בחזיתו הצפונית של הבניין.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבנייה המירביים, קוי הבנייה המירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קוי הבניין למדרגות החיצוניות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין הבינוי המוצע בתוכנית ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ו. סטייה ניכרת:</p> <p>1. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי המצוינים בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>ח. עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p>

<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית 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 התוכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים- תמ"א 38 : תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>5. ראה סעיף קטן ה. לעיל.</p>
<p>י. בניין/גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה : חלקי המבנים/הגדרות/המדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם. י"א. ביטול חזית לשימור : הוראות השימור לחזית הדרומית של הבניין שנקבעו בתוכנית מס' 2874-מבוטלות בזאת. י"ב. קולטי שמש על הגג : בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודים כשהם צמודים לגג המשופע, והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. י"ג. הוראות נוספות לעניין פרטי בנין – ראה תוכנית 2874</p>

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח פתוח ציבורי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תוכנית מס' 2874 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראה הבאה : חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 להריסה, בתחום תא שטח 2, יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר הראשון שיוגש בשטח ועל חשבונם.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפופות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/מגושי/מזערי/מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת	מעל							מתחת לבנייה	מעל לבנייה	שרות	עיקרי		
אזור מגורים			לפי המסומן בתשריט	1	4	14.2			4	297.87	509.36	27.47	92.59	389.3	171	1	

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב, 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות**

6.1. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. הפקעה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד	
	לא תותר בנייתה בשלבים	

**7.2 מימוש התוכנית**

10 שנים

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: יעקב ירוסלבסקי	חתימה: יעקב ירוסלבסקי	תאריך: 5/11/12
יזם בפועל	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעלי הקרקע	שם: יעקב ירוסלבסקי	חתימה:	תאריך: 5/11/12
	ניג פרוייקטים והשקעות	חתימה: <del>ניג פרוייקטים והשקעות</del>	תאריך: 3/11/12
	יונתן מן		תאריך: 2/11/12
	אברהם שיינפלד	חתימה: אברהם שיינפלד	
	אסתר שיינפלד		
	חיים אליעזר זילברשטיין	חתימה: חיים אליעזר זילברשטיין	תאריך: 3/11/12
	ישראל קינג	חתימה: ישראל קינג	תאריך: 5/11/12
	חנה עלקא קינג		
	עורך התוכנית	שם: אילן אפרת	חתימה: אילן אפרת
שם: יהודה הרשקוביץ		חתימה: יהודה הרשקוביץ	תאריך: 04/06/2010

יהודה הרשקוביץ  
 ה. אדריכלות  
 מ.ר. 34844