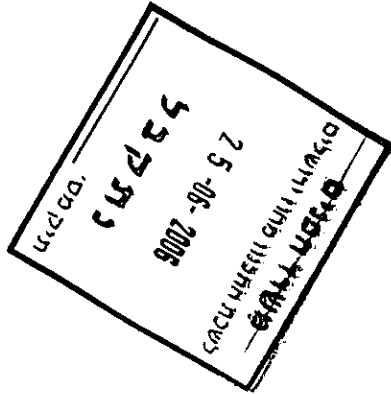


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 10985
שינוי לתכנית מספר 4092
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



1. שם התכנית ומיקומה :

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10985 .
- 1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול הוא גבול התכנית .
- 1.3 שטח התכנית : 1.108 דונם .
- 1.4 מיקום התכנית :

- 1.4.1 שם הישוב : ירושלים שכונה : גונן
 רחוב : דב הוז 5
 גוש : 30169
 חלקה : 15
- 1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה :
 אורך : בין 218580 לבין 218650
 רוחב : בין 629235 לבין 629275

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

2.1 מסמכי התכנית :

- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית ") .
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 .
- 2.1.3 נספחים :
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקנ"מ 1:100
 תכנית הבינוי המבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח
 השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע
 וכדומה.
 התכנית הינח מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי,
 גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מירביים
 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית
 ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו
 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת .

3. מטרות התכנית .

- 3.1 מהות התכנית :
תוספות בנייה בבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם תוספת בית הכנסת
בפינה הצפון מזרחית של הבניין .
- 3.2 קביעת בינוי עבור הרחבות דיור .
- 3.2.1 קומת מסד במפלס 2.75 – לשם הרחבת יח"ד קיימות ובית
כנסת קיים בקומה שמעל .
- 3.2.2 המרת שטח שרות של מחסנים קיימים בקומת מסד במפלס
2.75 - לשטח עיקרי .
- 3.2.3 תוספות בניה בכל יתר קומות הבניין. הכל לשם הרחבות יח"ד
קיימות ובית הכנסת.
- 3.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור .
- 3.4 הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 1879.54 מ"ר (מתוכם 1800.15 מ"ר
שטחים עיקריים ו79.39 מ"ר שטחי שירות) .
- 3.5 חוספת השימושים בשטח לבית הכנסת .
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
- 3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח .
- 3.8 קביעת הוראות בגין מבנה, מדרגות, גדרות, מרפסת וגגון להריסה .

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים
(לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 4092 , במקרה של סתירה בין
ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10985 , זו .

דף מס' 3
תכנית 10985

5. טבלת יעודי קרקע.
5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

שטח בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים													תכנית בניה מירבית (% משטח המגרש)	שימושים	מס' יחיד	שטח חלקה מגרש בדונם	מס' חלקה	ייעוד חשטה
סה"כ			שטחי שירות			שטחי בנייה עיקריים					מותרת מפלס 0.00		פעל מפלס 0.00		מגורים		15	מגורים מיוחד
מס' קומות מירבית	סה"כ	מוצע	חלקות מאושרות מתכנית מס' 4092	מאושר בתכנית מס' 4092	סה"כ	מוצע	חלקות מאושרות מתכנית מס' 4092	מאושר בתכנית מס' 4092	סה"כ	מוצע	חלקות מאושרות מתכנית מס' 4092	מאושר בתכנית מס' 4092	שטחים/ קומות מעל מפלס 0.00		13		1.108	15
3	1667.95	310.00	---	1357.95	49.39	24.79	---	24.60	1618.56	285.21	---	1333.35	שטחים/ קומות מעל מפלס 0.00					
1	211.59	183.59	28.0	---	30.00	2.0	28.0	---	181.59	181.59	---	---	שטחים/ קומות מעל מפלס 0.00					
4	1879.54	493.59	28.0	1357.95	79.39	26.79	28.0	24.60	1800.15	466.80	---	1333.35	סה"כ					

הערות לסבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשי"ב – 1992.

6. איזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 4092 לגבי איזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

6.1 יותרו הבנויים הבאים בשטח :

- 6.1.1 קומת מסד במפלס 2.75 – לשם הרחבת יח"ד קיימות ובית הכנסת קיים בקומה שמעל .
- 6.1.2 המרת שטח שרות של מחסנים קיימים בקומת מסד מפלס 2.75 – לשטח עיקרי .
- 6.1.3 תוספות בנייה במפלסים $0.00 \pm$, $2.75 +$, $5.50 +$ לשם הרחבות יח"ד קיימות ובית כנסת קיים . הכל בהתאם לנספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח .

6.2 קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבנייה עילית ובקו נקודותיים לבנייה תת קרקעית .

6.3 זכויות הבנייה להוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל .

6.4 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 13 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת .

6.5 הוראות בינוי ופיתוח :

6.5.1 הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.5.2 באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

6.5.3 שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7. חניה :

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה .

8. גדרות מבנה, מדרגות, מרפסת וגגון להריסה :

גדרות, מבנה, מדרגות, מרפסת וגגון המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 , מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם .

9. תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

בנוסף על האמור בסעיפי 6.4 – מספר יחידות דיור, 6.5.3 – שלבי ביצוע, 7 - חניה, 8- גדרות, מדרגות/מבנה להריסה שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

9.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו .

9.2 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם .

9.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 ולמעט קו מתח עליון, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, 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.

דף מס' 6
תכנית 10985

חתימות:

פרטים:

בעלי הקרקע/דירות					
שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
1	רשות הפיתוח מ.מ.י.		יפו 216, ירושלים	5318888	
2	דאנינו דאנינו	5802612 57359481	דב הוז 5, י-ם דב הוז 5, י-ם		
3	אמזלג	6407518	דב הוז 5, י-ם		
4	נגני נגני	069361277 014054308	דב הוז 5, י-ם		
5	כהן	049528516	דב הוז 5, י-ם		
6	רשות הפיתוח מ.מ.י.		יפו 216, ירושלים	5318888	
7	פתל פתל	59786806 02897942	דב הוז 5, י-ם דב הוז 5, י-ם		
8	גואטה גואטה	567242 5217434	דב הוז 5, י-ם דב הוז 5, י-ם		
9	נמני	4657715	דב הוז 5, י-ם		
10	רשות הפיתוח מ.מ.י.		יפו 216, ירושלים	5318888	
11	לביא	36497972	דב הוז 5, י-ם		
12	לוי	012111399	דב הוז 5, י-ם		
13	משה משה	4326312 4286244	דב הוז 5, י-ם דב הוז 5, י-ם		

218

ה.א.א.י.

מגישי התוכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
לביא	רבקה	036497972	ישוב תקוע ת"ד 316	9964472	
נגני	דוד	069361277	דב הוז 5, י-ם	6794908	

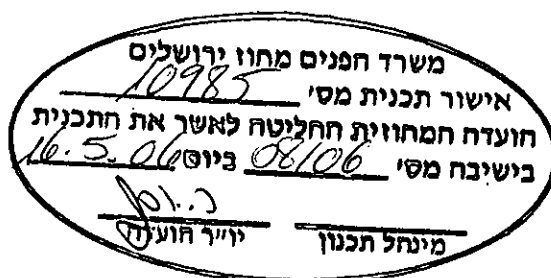
ה.א.א.י.

18

עורך התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
זילברמן	אלה	16582892	בן יהודה 34 ירושלים	6242731 (ט) 6243081 (פ)	ellya@netvision.net.il מס' רישיון 107386

אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ר 107386



תאריך 7.11.2005