

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מספר 10307  
 שינוי לתכנית מספר 3195  
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

### 1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10307

שינוי לתכנית מספר 3195

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 0.981 דונם.

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: גונן

רחוב רבי מאיר מספר 18

גוש: 30005

חלקה: 81

קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220015 לבין 219980

רוחב: בין 629715 לבין 629680

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

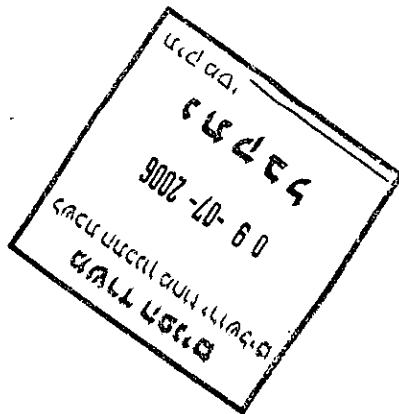
2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250.

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה מירביים, שהינם מחייבים.

ב. 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:

מהות התכנית:

- תוספות בניה בכל קומות הבנין (על שתי כניסותיו) לשם הרחבת יחיד קיימות.
- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הצפונית והדרומית של הבנין, בכל הקומות על פני שתי כניסותיו, לשם הרחבת יחיד קיימות.
- ג. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- ד. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 219.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3195. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10307 זו.

## 5. טבלת ייעוץ קרקע

### טבלת ייעוץ קרקע וזכויות בנייה מסכמת

מס' קומות מירבית		שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים																					
		סה"כ				שטחי שירות				שטחי בנייה עיקריים				תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגורש)				שימושים	מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מותרת	למפלט	למפלט	מפלט	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים						
3	1590	219	1371	48	-----	48	1542	219	1323				54.0%	מגורים	12	0.981	81	מגורים מיוחד					
		1590	219	1371	48	-----	1542	219	1323														

הערות לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשי"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

## 6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3195 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בחזית הצפונית והדרומית של הבניין בכל קומותיו (מפלסים: +0.00, +3.00, +6.00) על שתי כניסותיו. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ד. מספר יחידות הדיוור המירבי בחלקה יהיה 12 יחידות דיוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיוור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

## 7. שלבי ביצוע:

תוספות הבניה בחזיתות צפונית ודרומית תיבננה בשלבים באופן שכל 2 יחיד צמודות לחדר מדרגות משותף תיבננה בהינף אחד.

## 8. חניה:

מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

## 9. מבנה מחסן וגדר להריסה:

1. מבנה החניה המקורה והמחסן המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.

2. עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.

## 10. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים (שלבי ביצוע) 7 (חניה) 8 (גדר ומבנה להריסה) 9, להלן, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

א. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים המבטיחה ציפוי כל היקף הדירה/דירות המיועד לבניה וחדר המדרגות הצמוד להן באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת האבן הקיימת בבניין.

הביצוע יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. לא יינתן טופס 4/אאו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל.

ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ג. תיאום חזיתות עם מהנדס העיר ומי מטעמו באופן שתהיה סגירה אחידה בכול החזיתות.

ד. 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 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, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

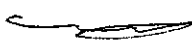
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ה. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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.

פרטים:

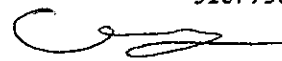
בעלי הקרקע:

שם	ת.ז.	טלפון	כתובת	חתימה
כהן סוזט	86805		רבי מאיר 18/1	
צדיק בן ציון	56523590		רבי מאיר 18/2	
יעקוב יצחק	5457974		רבי מאיר 18/3	
לוי מתתיהו	01091966		רבי מאיר 18/4	
רובינשטיין פנינה	56532927		רבי מאיר 18/5	
קימה אורי כדורי	057059339		רבי מאיר 18/6	
סלדין אנטולי	310793831		רבי מאיר 18/7	
זקן ורדה	067788281		רבי מאיר 18/8	
רפלאלי עוזיאל	904079		רבי מאיר 18/9	
יושטיין משה	6541403		רבי מאיר 18/10	
גבאי יעקוב	196473		רבי מאיר 18/11	
סלמון משה שמואל	041868670		רבי מאיר 18/12	

מגיש התכנית:

סלדין אנטולי ת.ז. 310793831

רבי מאיר 18/7



חתימת המתכנן:

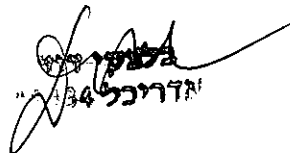
דוד בילצקי - אדריכל

ת.ז. 304549462

רישיון: 45834

לאה בן פורת 19

טלפון: 4631174-054



תאריך: 10.05.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 10207  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 106 ביום 10.05.06  
מינהל תכנון  
יגיד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 10207  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 106 ביום 10.05.06  
יגיד הועדה