

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 10332  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
שינוי לתוכנית מס' 966 ג'

## 1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10332, שינוי לתכנית מס' 966 ג'.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 0.404 דונם.
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: הר נוף, רחוב: האדמו"ד מבויאן 10
    - 1.4.2 גוש: 30271
    - חלקה: 68
    - 1.4.3 קואורדינאטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:
      - אורך: בין 216200 לבין 216250
      - רוחב: בין 632800 לבין 632850
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
  - 2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט).
  - 2.1.3 נספחים:
    - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
    - נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט גובה, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין 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 לכיצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יתולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות
- ג. חישוב שטחים

### 3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת בנייה בכל קומות הבניין, ותוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת יח"ד.
- 3.2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי לתוספת שטח במפלסים -2.70, +0.00, +3.00. קביעת בינוי עבור תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים במפלס + 5.70.
- קביעת בינוי עבור ג'אקוזי בחצר האחורית של הבית.
- 3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5. הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות + גג רעפים ל- 2 קומות + קומה מובלעת בחלל גג רעפים, מעל מפלס ה+0.00.
- 3.6. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 130.14 מ"ר מתוכם 107.67 מ"ר שטח עיקרי ו- 22.47 מ"ר שטחי שירות.
- 3.7. קביעת שלבי ביצוע
- 3.8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר), וכן חלות הוראות תכנית מס' 966 ג' וכן תכנית 10332. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.



## 5.2. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות בתכנית זו וכן ההוראות בתכנית מס' 966 ג' לגבי אזור מגורים ובשינויים המחויבים מהוראות המפורטות להלן:

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

- א. תותר הגבהת חלל גג לתוספת קומה מובלעת בחלל הגג, במפלס +5.70.
- ב. תותר בניה בכל המפלסים לתוספות בנייה מפלסים: 2.70, 0.00, 3.00, 1 - 5.70.
- ג. קווי הבניין המרביים לבנייה מעל הקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, וקווי הבנייה המירביים מתחת לקרקע יהיו כמצוין בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום, כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- ד. תותר בניית ג'קוזי בחצר האחורית של הבית, על פי נספח הבינוי.
- ה. מספר הקומות בבניין יהא 2 קומות + קומה עליונה מובלעת בחלל הגג, מעל קומת מפלס ה - 0.00.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ז. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר בנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- ח. חובת הקמת גדר בנוי או גדר מיה, בגובה של לפחות 1.80 מ' סביב איזור הג'קוזי, פרטי הגדר יהוו חלק בלתי נפרד מנספח הפיתוח אשר יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ויוגש כתנאי להיתר בניה.

## 5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד.

## 5.4. סטייה ניכרת:

- 5.4.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח ז, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית),  
התשס"ב – 2002.

5.4.3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.4. מספר הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6. תנאים למתן היתר בנייה:

בנוסף על כל האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת) שלעיל, להלן, תנאים למתן היתר בנייה:

6.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו  
התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

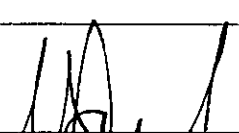
6.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים דאשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.4. הגשת תכנון מפורט למניעת גז הרדון, פירוט שיטת החימום ומיקום מעבי המזגנים באופן שלא יראו בחזיתות הבניין. הכל לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

**פרטים:**

חתימת בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס. דרכון	כתובת	מס. טלפון	חתימה
גינדיס	תמר	112439479	האדמור מבויאן 10 הר נוף	02-6510011	אמר ג'נדיס

חתימת מגישה התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס. ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
גינדיס	תמר	112439479	האדמור מבויאן 10 הר נוף	02-6510011	אמר ג'נדיס

חתימת עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס. רישיון תוקף הרישיון	חתימה
שוורץ	מייקל	11604402	ת.ד. 8686 מיקוד 91086	33148 -02 5661622	15.02.2006	

**מייקל שוורץ אדריכלים**  
**MICHAEL SCHWARTZ & ASSOCIATES**  
 ARCHITECTURE & TOWN PLANNING  
 טל. 02-661622  
 פקס. 02-635520  
 ת.ד. 8886 ירושלים 91086 Israel POB 8886 Jerusalem

משרד חפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 10882  
 הועדה המחוזית לחליטה לאשר את חתכנית  
 בישיבה מס' 2107 ביום 28.04  
 מינהל תכנון  
 יו"ר הועדה