

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מפורטת

#### תכנית מס' 10380

#### שינוי לתכנית מס' 2696

### 1. שם התכנית ותחולתה:

- |  |     |
|--|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10380 שינוי לתכנית מס' 2696. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.       | 1.2 |
| שטח התכנית 0,960 מ"ר                                   | 1.3 |
| מיקום התכנית:  | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: גוּן,                  |     |
| רח': יהודה הנשיא, בית מס': 3                           |     |
| 1.4.2 גוש 30171 חלקות: 105 (בשלמות),                   |     |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:               |     |
| אורך: בין- 218950 לבין- 219025                         |     |
| רוחב: בין - 629300 לבין- 629350                        |     |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.             |     |

### 2. מסמכי התכנית:

- |   |  |
|---|--|
| 2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  |  |
| 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").   |  |
| 2.3 נספחים:   |  |
| 2.3.1 תכנית בינוי (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.  |  |
| התכנית כוללת:   |  |
| 2.4 יחס בין מסמכי התכנית:   |  |
| כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת. |  |

- 2.5 מסמכי רקע נלווים :  
לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :  
א. דברי הסבר.  
ב. תמונות מכל החזיתות.

### 3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספות בניה בקומות קרקע, ו - א' לשם הרחבת יחיד קיימות.
- 3.2 קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות דיור בקומות א' ו - ב'.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 93 מ"ר שטחים עיקריים (מהם 48 מ"ר שטחים הכלולים בקוי בנין מאושרים שבתכנית 2696).
- 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
- 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.6 קביעת תנאים למתן חיתר בניה.
- 3.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2696, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

**5. ייעוץ קרקעי:**

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

הטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל ייעודי הקרקע, לפי הפרט המוצג לחלן:

יעד קרקע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' קומות מירבבי מעל מפלס 0.00	מס' יחיד	שטחי בניה מאושרים ומוצעים (במ"ר)		שטחי שדות		שטחים עיקריים		מתחת למפלס 0.00 סה"כ	אזור מנורים 5 מיותר	
					סה"כ	מוצע + מאושר	מאושר	מוצע	סה"כ	מוצע			מאושר ע"י תכנית 62 מתאר וע"י תכנית 2696
				8	2	0.960	105						
								624	93	531	33		
								---	---	---	---		
								624	93	531	33		
								---	---	---	---		
								624	93	531	33		

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב - 1992.

\* השטחים המוצעים כוללים בתוכם שטחי בניה מאושרים מכח קוי בנין שבתכנית 2696.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ופסים אלכסוניים הוא אזור מגורים 5 מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. תותר תוספת בעמודה בחזית צפון מערבית של הבנין ב - 2 קומותיו לשם הרחבת יח"ד קיימות הכל בהתאם למסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט ובקו אדום בנספח מס' 1.
  2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בשלבים מחקרע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי ( למשל קומה ראשונה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- \* מס' יחידות דיור הינו 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
  - \* גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
  - \* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

**6. חניה:**

6.1

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן חיתר בניה.

**7. מבנה להריסה:**

המבנה המסומן בתשריט ובנספח הביטוי בקו צהוב מיועד להריסה, ויחרס ע"י מגיש הבקשה לחיתר לפני כל תחילת בניה בשטח של נשוא הבקשה לחיתר.

**8. עצים לעקירה:**

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה לחיתר וייעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

**9. תנאים למתן****חיתר בניה:**

9.1

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 7 (מבנה להריסה) 8 (עצים לעקירה) שלעיל, תנאים למתן חיתרי בניה הינם:

תנאים למתן חיתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה חס:

9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין חיתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה.

9.1.3 תנאי להוצאת חיתרי הבניה יהיה הריסה של כל עברות הבניה של מגיש הבקשה לחיתר.

9.1.4 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 הנייל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל חיתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.



בעלי קרקע נוספים:

מנחל מקרקעי ישראל

ברינה משה, ת"ז: 5208768 ברינה אילנה, ת"ז: 5491707

סימן טוב יוסף, ת"ז: 4754578

חדד שרח, ת"ז: 073861023

עמידר החברה הלאומית

גניש יוסף, ת"ז: 4348046

אחואן יהודה, ת"ז: 7389951

חדרי בלה, ת"ז: 074876715

חתימת מגיש התכנית: נ"י אילנה  
ניאזוב זלמן, רח' יהודה הנשיא 3 ירושלים ת"ז: 1459157

יצחק רוזנבלו  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 מ.ר. 23156

תאריך: 15.5.07

