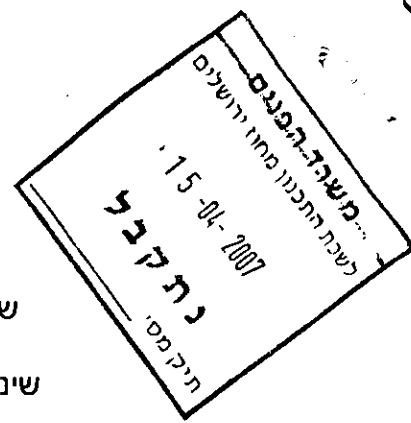


9972 ע 1



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מספר 10517  
שינוי לתכנית מספר 2561 ולתכנית שיכון ציבורי מספר 5/09/2

## 1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 10517  
שינוי לתכנית מספר 2561 ולתכנית שיכון ציבורי מספר 5/09/2.  
ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.  
ג. שטח התכנית 1.364 דונם  
ד. מיקום התכנית:  
ירושלים שכונה: עיר גנים ב'  
רחוב: סביון מספר: 3  
גוש: 30438  
חלקה: 73  
קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 215/950 לבין 215/900  
רחב: בין 629/175 לבין 629/100  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בצבע כחול.

## 2. מסמכי התכנית, היחס בניהם 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 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקנ"מ 1:100 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.  
התכנית הינה 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו 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: חפירת קומת מרתף, תוספות בניה בקומות קרקע ו-א' ותוספת קומה עם גג רעפים. הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות.

3.2 קביעת הבינויים בשטח:

1. חפירת קומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה במפלס 2.80 -.

2. תוספות בניה בקומות קרקע ו-א' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו במפלסים 0.00 +2.80.

3. הגבהת גג רעפים בקומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

**הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.**

3.3 שינוי קווי בניין לבניה, כאמור.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה 1123.78 מ"ר מתוכם 1081.70 מ"ר שטחים עיקריים ו-42.08 מ"ר שטחי שרות

3.5 הגדלת מספר קומות מ-2 ל-3 קומות בחלל גג רעפים.

3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.8 קביעת הוראות בגין מבנה, גדר ומדרגות להריסה.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2561 ו-10517, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. טבלת יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וחכונות בניה מסכמות:

סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירותים		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה עקריים		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
מזע	מאושר	מזע	מאושר	מזע	מאושר	מזע	מאושר	מזע	מאושר	מתח למפלס מ.ס.מ	מעל מפלס מ.ס.מ				
737.94	1273.72	1	2	14.84	55.18	723.10	1218.54	1218.54	1218.54	0.00	30.4%	16	1.364	73	מגורים מיוחד
385.84	-----		1	27.24	-----	358.60	-----	-----	-----						
1123.78	1273.72	1	3	42.08	55.18	1081.70	1218.54	1218.54	1218.54						

## 5.2 שלבי ביצוע:

בהנף אחד לכל עמודה

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2561 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

## 5.4 הוראות בינוי ופיתוח

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומת מרתף (מפלס -2.80) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.
2. תוספות בניה בקומות קרקע ו-א' (מפלסים +0.00 ו- +2.80) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.
3. הגבהת גג רעפים ותוספת קומה עליונה (מפלס +5.60) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

## הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.

- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
  - ג. זכויות הבניין המרביים יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
  - ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
  - ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
  - ו. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
  - ז. הבניה תבוצע בהנף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- 5.5 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בעמודה שלמה בהנף אחיד על עמודה.
- 5.6 סטיה ניכרת:
- מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

## 6. גדר/מבנה ומדרגות להריסה:

הגדר/ המבנה והמדרגות המתוחמים בצבע צהוב בתשריט במזרח התכנית ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

## 7. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 שלבי ביצוע, 5.6 סטיה ניכרת, 6 (גדר, מדרגות ומבנה להריסה). שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:
- 7.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 חידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 7.3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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 האור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- 7.4. הריסה בפועל של הפלישות מעל גבול החלקה בצד המזרחי
- 7.5 תיאום פיתוח השטח מעבר לגבול החלקה בכיוון מערב במחלקת תוש"ה.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

פזואלו נסים (ת.ז. 57057796) חתימה: [Signature]  
 חסידים אלמוג (ת.ז. 060174885) חתימה: [Signature]  
 מיארה רבקה (ת.ז. 68497031) חתימה: Myara  
 לקר שרגא (ת.ז. 65114001) חתימה: [Signature]  
 מוסקוביץ ינקו (ת.ז. 6539336) חתימה: [Signature]  
 אלקסלסי רוברט (ת.ז. 67628297) חתימה: [Signature]  
 אליאס ליהז (ת.ז. 6764711) חתימה: אליאס ליהז  
 קופלר אסתר (ת.ז. 6539297) חתימה: [Signature]  
 זלצשטיין מיכאל (ת.ז. 6518886) חתימה: [Signature]  
 כץ פרידה רבקה (ת.ז. 6514909) חתימה: [Signature]  
 אבוחסירה יצחק (ת.ז. 028543957) חתימה: [Signature]

חתימת מגישי התכנית:

פזואלו נסים (ת.ז. 57057796) חתימה: [Signature]  
 חסידים אלמוג (ת.ז. 060174885) חתימה: [Signature]

המתכננים:

קימיאגרום רפאל - אדריכלות ועיצוב  
 ת.ז. 303823108, רח' הרכבים 9, ירושלים  
 טל/פקס: 02-6483510, נייד: 054-6215500  
 רפאל קימיאגרום  
 אדריכלות ועיצוב  
 מרכז תלפיות דה  
 מס' רשיון 29848

מויסיב אולגה

אדריכלית מ.ר: 43555  
 ת.ז. 304407059, רח' מבצע יואב 11, מודיעין  
 טל/פקס: 08-9714459, נייד: 052-3315842

מויסיב אולגה  
 תאריך: 25/3/07 חתימה: [Signature]  
 רשיון מדי 55

משרד חפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 1054  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 106 ביום 22/3/07  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה [Signature]

משרד חפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 1054  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 106 ביום 22/3/07  
 יו"ר הועדה [Signature]