

**מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**

**תכנית מס' 10309**

**שינוי לתכניות מס' במ/4309**

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10309 שינוי לתכניות מספר במ/4309.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 1.872 דונם
- ד. מיקום התכנית:

1.ד.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גילה

רח': ברוכי בתים מס': 21,19

2.ד.1 גוש 28111 (בהליכי רישום)

חלקות(בשלמות): 3 (ארעית)

מס' מגרש: 607 עפ"י תכנית מס' במ/4309

3.ד.1 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 627425 לבין 627475

רוחב: בין 216800 לבין 216875

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

**2.א. מסמכי התכנית:**

- 1.א.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.א.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 3.א.2 גיליון חישוב שטחים, הערוך בקנ"מ: 1:100 (להלן "חישוב שטחים")
- 4.א.2 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100 הכוללת:
  - א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
  - ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
  - ג. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, שטחי בניה, גובה ומספר קומות, קוי בנין ופרטים להריסה שהינם מחייבים.

## **2.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.

## **2.ג. מסמכי רקע נילווים:**

א. דפי הסבר ב. תמונות ג. חישוב שטחים.

## **3. מטרות התכנית:**

- א. מהות התכנית: תוספת בניה בבניין א' ו-ב' בקומת מפלסים 6.00- ו-3.00- לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומות אילו.
- ב. קביעת בינוי עבור תוספת בניה בבניין א' ו-ב' בקומות שבמפלסים 6.00- ו-3.00- לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.
- ג. קביעת שטחי בניה בהיקף של 51.16 מ"ר.
- ד. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכך ההוראות שבתכניות במ/4309 ו-10309 זו: במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע חכיויות בניה מסכמת:

מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)		שטחי שירות		שטחי בניה		שטחי בניה ומצעים (מ"ר)		שטחי בניה ומצעים (מ"ר)	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שימושים	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה ארעית	יעוד מגרש
	מוצע	* מאושר	מוצע	נרשם	מוצע	שטחי בניה עקריים	שטחי שירות	שטחי בניה עקריים							
4	738.92	713.34		4309/מ <sup>2</sup> נרשם	25.58	600	4309/מ <sup>2</sup> נרשם * מאושר	בנין א'	31.2%	38.4%	מגורים 4 מיוחד	8	1.834	3	מגורים 4 מיוחד
4	738.92	713.34		113.34	25.58	600	113.34	בנין ב'							
/	1477.84	1426.68		226.68	51.16	1200	226.68	סה"כ							

\* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין את הפרטים עפ"י היתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות אשור לתכנית אישור מרשות אשור המקומית, בנוגע לפרטי היתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שירות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

הערות לטבלה:

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

6. **אזור מגורים 4 מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בחום כהה עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4309 לגבי אזור מגורים 4 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בבניין א' ו-ב' בקומות מפלסים 6.00- 3.00- לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.

ב. קוי הבניין המרביים לתוספות בניה יהיו כמצוין בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין א' יהא: 4 יחידות דיור ובבניין ב' 4 יחידות דיור. מודגש בזה כי לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. וראה סעיף 10ד' להלן. כל חריגה ממס' יח"ד תחשב כסטיה ניכרת.

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
2. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין (במתחמים גדולים).
3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.
4. שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7. **תנאים למתן היתר הבניה: בנוסף** על האמור בסעיפים 4ה.6 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 6-ד (מס' יח"ד) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

א. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל הבניין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מיסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשרות, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"ב – תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.



נספח חתימות ל תכנית מס' 10309

בעלי הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע עפ"י נסח טאבו מרוכז)

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	חתימות:

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל	חתימה
ידן	דב	302083654	רחוב יהושוע ברוכי 21/2	02-6764223	dov@yardens.com	

עורך התכנית\*

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל	חתימה
שרון	דניאל	023861115	רופין 5/4 כפ"ס 44209	052-8689601	Arc-dan@bezeq	

אדריכל דניאל שרון  
מספר רישיון 109784

מס.רשיון ותאריך תוקף הרשיון	109784	נחתם בתאריך:
	תוקף: 15.2.06	23.1.08

משרד חפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 10309  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1107 ביום 16.1.08  
מינהל תכנון  
ק"ר הינדיה

15.2.08  
אדריכל דניאל שרון  
מספר רישיון 109784