

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9571

שינוי לתכנית מס' 966 ג'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית ומיקומה :

1.

א. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9571

שינוי לתוכנית מס' 966 ג'

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 0.882 דונם.

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה הר נוף רחוב חיי טייב מס' 60

גוש: 30350 חלקה: 22

קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 216450 לבין 216525

רוחב: בין 632050 לבין 632100, עפ"י רשת ישראל חדשה.

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התוכנית:

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

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)

3. תוכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)

התוכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהיבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט שטחי בניה 10 יח"ד מרביות בבניין, מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות

מעל קומת המרתף והגובה יהא כמצוין בנספח מס' 1 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 בניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התוכנית :

- א. שינוי ייעוד אזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינויים הבאים בשטח:
 1. השלמת קומה ג' לשם הרחבות יח"ד בקומה.
 2. שימוש בגג התוספות המוצעות בקומה ג' כמרפסות ליח"ד בקומה ד'.
- הכול לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בנייה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 1897.65 מ"ר (מתוכם 1489.34 שטח עיקרי ו 408.31 מ"ר שטח שרות) .
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכנית מס' 966 ג', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו 9571.

5. ייעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע חכיוות בניה מסכמות:

מס' קומות מדבי	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה ניקייים				שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		שטחי בניה מדבית (אחוז משטח המגורש)	מס' חלקה	שטח החלקה בדונם	מס' יחיד	שמושים	מס' חלקה	ייעודי חלקה
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מותר	מפלט	מותר	מפלט	מותר							
4	1897.65	97.90	1799.75	408.31	—	408.31	1489.34	97.90	1391.44	מאושר בתוכנית היתר בניה	מותר	0.00	0.00	מותר	0.00	0.882	10	מגורים	22	אזור מגורים מיוחד	
קומות										שטחים/קומות מעל למפלט											
	1897.65	97.90	1799.75	408.31	—	408.31	1489.34	97.90	1391.44	שטחים/קומות מעל למפלט											

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי חניה 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 בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 966 ג' לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, ובשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. השלמת קומה ג' (מפלס 11.68 +), לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה.

2. שימוש בגג התוספות המוצעות בקומה ג' כמרפסות ליח"ד בקומה ד'.

הכול לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

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

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

ד. מס' יחידות הדיור המרבי יהיו 10 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

2. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

3. תחנת שטאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל וכאישור רשויות התכנון.

4. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

5. קולטי שמש על גג:

א. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר

לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

7. חניה

- א. החניה תהיה כמסומן בנספח 1
 ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 6 ד'(מס' יח"ד), 2/6 (שלבי ביצוע), 7/6 (חניה), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל החלקה, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוג אור פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטי בניה מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכניות ועל חשבונם.

תאום 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 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 ראשיים וכיוב' 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 האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

חתימות :

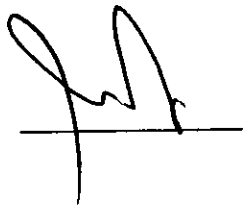
בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, שערי העיר, י-ם

טל: 02-5318888

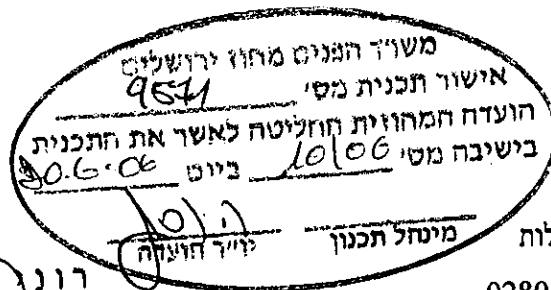
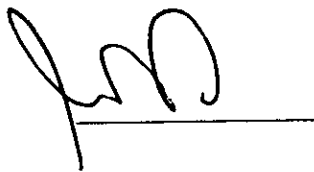
- אורן אלי חי, ת.ז. 040197998
- פרץ דוד, ת.ז. 011834918
- פרץ יהודית, ת.ז. 011856341
- ריכטר ירוחם, ת.ז. 3024252
- ריכטר דורה, ת.ז. 1702611
- אלמגור עמרם, דרכון 2299726
- הלוי ברכה, ת.ז. 739358
- אזולאי עמי, ת.ז. 6293064
- קנטרוביץ מיכאל, ת.ז. 0829008
- קנטרוביץ מלכה, ת.ז. 1364173
- עזרן יוסף, ת.ז. 64551278
- עזרן עזיזה, ת.ז. 69936474
- הרשלר רוחמה, ת.ז. 59191098
- הרשלר שלמה, ת.ז. 022172001



מגישי התוכנית :

הרשלר שלמה, ת.ז. 022172001

רח' חיי טייב 60, י-ם



רונן שניית
 אדריכלות
 13.8.06

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית - שנית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659

רח' הרב הרצוג 55, י-ם טל: 02-5667103