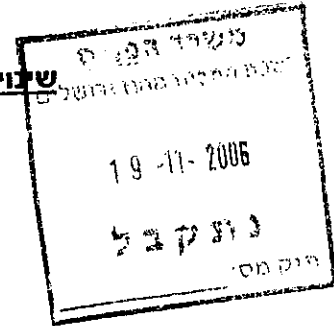


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10232
שינוי לתוכניות מס' 3685



1. שם התכנית ומיקומה :

א. תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 10232

שינוי תוכניות מס' 3685.

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

ג. שטח התכנית: 1.191 דונם.

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה: הר-נוף, רחוב: הקבלן 49.

גוש: 30333 חלקה : 18

מספר מגרש: 410 א' עפ"י תכנית מס' 3685

קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 632950 לבין 633025

רחוב: בין 216875 לבין 216950 עפ"י רשת ישראל חדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התוכנית:

1. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב-(להלן: "הוראות התכנית")

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

3. תוכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקנ"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.

ג. התוכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מירבי, שטח בנייה, קווי בניין ומס' הקומות

המרבי של הבניין 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 כחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התוכנית:

- א. מהות התוכנית: תוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד ל-16 יח"ד קיימות מתוך 16 יח"ד קיימות.
- ב. שינוי ייעוד השטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת בינויים הבאים בשטח:
 1. חפירת קומה במפלס -11.58, לשם הרחבת יח"ד 1, ו-2 הקיימות בקומה שמעליה.
 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות -9.08, -6.00, -2.97, ± 0.00 , +3.00, +6.00 לשם הרחבת 14 יח"ד קיימות, תוספת חדר הסקה ותוספת מחסן. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- ד. קביעת שטחי בניה בהיקף של 2476.78 מ"ר, מהם 605.00 מ"ר שטחי שירות ו-1853.78 מ"ר שטח עיקרי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר), (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 3685 במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תוכנית 10232, וז.

5. יעודי הקרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מרב	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה נמס' קומות מאושרים ומועדים (מ"ר)				שטחי בניה זכיונות בניה מסכמות:		מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	חלקה יעודי
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכניות	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר בתכניות	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר בתכניות	מוצע	מותרת למפילס	מעל מפילס				
7	1122.91	127.62	995.29	130.22	---	130.22	719.45	127.62	847.07	קומות מעל למפילס 0.00	שטחים/קומות מתחת למפילס ה- 0.00	38.2%	38.2%	מגורים	14	1.191	18	אזור מגורים מיוחד
	1353.87	177.97	1175.90	474.78	58.25	416.53	879.09	119.72	759.37									
	2476.78	305.59	2171.19	605.00	58.25	546.75	1853.78	247.34	1606.44									

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (המשע"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התזן).

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' 3685 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומה במפלס 11.58-, לשם הרחבת יח"ד 1 ו-2 הקיימות בקומה שמעליה.
 2. תותרנה תוספות בניה בקומות מפלסים: 9.08-, 6.00-, 2.97-, 0.00±, 3.00+, 6.00, לשם הרחבת 14 יח"ד קיימות, תוספת חדר הסקה ותוספת מחסן. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
 - ב. קווי הבניין המרבים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
 - ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 16 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. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 7 קומות, מעל קומת מקלט, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. שלבי ביצוע:

סגירת הנישיות ותוספת הבנייה במפלס 3.00+, 6.00+ בהינף אחד לכל צד בבניין. הבנייה במפלס מוצע 11.58- תבוצע בהינף אחד ובנפרד מהבנייה בקומות מעל.

ז. דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ח. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 - ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות.
- ט. 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. באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

- 3 . תחנת שנאים:
- 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 ובאישור 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. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .
- 6 . שילוט:
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט 1980.
- 7 . חניה:
- החניה תהיה כמצויין בנספח 1. מספר מקומות החניה יקבע על-פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 8 . תנאים למתן היתר בניה:
- תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם בנוסף על האמור בנוגע לשלבי הביצוע, חניה ומבנים להריסה. להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 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 הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הגדרת הגישה לחניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד , גינות ונטיעות, פרטי בניה מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכניות ועל חשבונם.

ג. 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.

ד. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים להבטחת תיקון מקים שיגרמו לשטחים ציבוריים הגובלים לשטח נשוא התוכנית כתוצאה מהעבודה בשטח.

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318888

גרינבוים יאיר וצביה
הרב אבוחצירא ברוך
לוי אהרון ואימי
בן-ישראל שמעון ושמחה
סבג יורם ואורלי
סויסה נסים ואליס
גרינצייג ישעיהו ויפה

רח' הקבלן 49, הר-נוף, ירושלים

יאיר גרינבוים

חתימות:

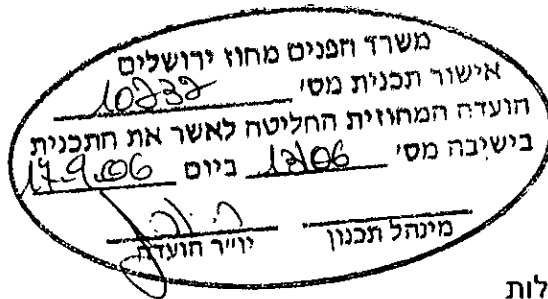
יאיר גרינבוים

מגיש התוכנית :

שם: גרינבוים יאיר
ת.ז. 29455425

רח' הקבלן 49, הר-נוף, ירושלים.

טל: 02-6510883



רובת שנית

אורז כללית

05/11/06

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5631450