

מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מתאר מקומית .  
תכנית מס': 11049 א'  
שינוי לתכנית מס' : 966 ג'  
שינוי לתכנית המתאר לירושלים .

**1. שם התכנית ומיקומה :**

1.1 תכנית זו תקרא , תכנית מס': 11049 א'  
שינוי לתכניות מס' : 966 ג'

1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית : 1.378 מ"ר

1.4 מיקום התכנית :

1.4.1 שם היישוב : ירושלים שכונה : הר נוף  
רחוב : האדמור מרוז'ין בית מס' : 27

1.4.2 גוש : 30271

חלקה : 43

1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 632900 לבין 632800

רוחב : בין 216350 לבין 216250

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

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

2.1 מסמכי התכנית :

2.1.1 - התכנית כוללת : 5 דפי הוראות בכתב [ להלן : " הוראות התכנית " ] .

2.1.2 גיליון אחד של תשריט , הערוך בקנ"מ : 1:250 [ להלן : " התשריט " ] .

### 2.1.3 נספחים :

א. תכנית בינוי ופיתוח [ נספח מס' 1 ] בקנ"מ 1:100 : התכנית כוללת נפח הבינוי המוצע, פיתוח קיים בשטח התכנית גיזון, מעברים, מדרגות מפלסים וכדו'. התכנית הינה מנחה בלבד למעט : מס' יח"ד מרבי, מס' קומות, קווי בניין.

### 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 יהול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מחזיתות המבנה ומן הסביבה הקרובה.
- ג. נסח טאבו להוכחת בעלויות.

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : קביעת תוספות בניה לבניין קיים, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
- 3.2 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של : 319.03 מ"ר, מהם 291.56 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 הגדלת מס' הקומות מחמש קומות על קרקעיות ושתי קומות תת קרקעיות לשש קומות מעל לקרקע ושתי קומות תת קרקעיות.
- 3.7 קביעת שימושים עבור מגורים בלבד, בתחום התכנית.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 966 ג' וכן ההוראות שבתכנית המתאר לירושלים [ לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן ], במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע :

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים [מ"ר.]								
סה"כ [במ"ר]		מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים		
מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר בתכנית מס' 966 ג'	
286.1 9	1240.0	1	5	27.4 7	לא כומתו	258. 72	1240.0	שטחים / קומות מעל מפלס ה- 0.00
32.84	32.84	-----	2	-----	לא כומתו	32.8 4	לא כומתו	שטחים / קומות מתחת למפלס ה- 0.00
319.0 3	1272.8	1	7	27.4 7		291. 56	1240.0	סה"כ

ייעוד מגרש	מס' חלקה	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד קיים	תכנית בניה מרבית [ אחוז משטח המגרש]
מגורים	43	1.378	16	מעל מפלס 0.00 מתחת למפלס 0.00

המצב המאושר הינו לפי תכנית מאושרת מס' 966 ג'. לבניין נותרו חלק מ- 6% הקלה לתוספת שטחי בניה מותרים .

שטחי שרות אינם כוללים שטחי הניה ושטח למרחב מוגן . שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

יש לציין כי שטחי השרות לא כומתו , כפי שנרשם בטבלה – במצב המאושר.

**הערות לטבלה :**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [ הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים ] התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים שחורים אלכסוניים , הוא אזור מגורים 2 מיוחד .

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים בלבד.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאותו סוגי גוון. סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע :
- הבניה תבוצע בהינף אחד לכל קומה מלמטה למעלה , לא תותר בניה בדילוג על קומה כלשהיא.
- תוספת הבניה בקומת הגג תבצע בנפרד לכל יחידת דיור .

#### 5.4 גמישות :

- יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי [ נספח מס' 1 ] .
- 5.5 סטייה ניכרת :
- לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 6. תנאים למתן היתר בניה :**
- בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 שלבי ביצוע 5.5 סטייה ניכרת שלעיל, להלן , תנאים למתן היתרי בניה הינם :
- 6.1 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:100 במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו . התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול :
- תכנון מפורט של פיתוח השטח לרבות : מפלס כניסה , ציון קירות תומכים , חתכים , חזיתות .

6.1.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש , בקנ"מ 1:100 , לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר בניה . התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : מפלסי בינוי ופיתוח , מפלסי הצרות , פירוט קירות תומכים , חתכים , חזיתות ,

6.1.4 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 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 השמל [ למעט קו מתח עליון ] תקשורת [ למעט מתקנים סלולרים ] צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות . בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המיתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

**פרטים :**

**בעל הקרקע :**

רבינוביץ יואל  
 רבינוביץ אסתר  
 הילד שמשון ת.ז. 059774497  
 הילד הלין ת.ז. 302068051  
 גילקרוב איתן ת.ז. 054051115  
 גילקרוב בלהה ת.ז. 055090294  
 אלקובי יהודה ת.ז. 068011329  
 רבין לב ת.ז. 016952525  
 לנדאו יעקב אהרון ת.ז. 05606221  
 ולס אשר ת.ז. 051907897  
 בן ארי שמואל ת.ז. 007093313  
 הררי רפול שפרה ת.ז. 022146369  
 כהן יהודית ת.ז. 0073512  
 וילמובסקי אלתר מאיר ת.ז. 025626656  
 בן עזרא שלמה ת.ז. 054065693

רשות הפיתוח  
 אמסלם חיים ת.ז. 063692347  
 אמסלם סימי ת.ז. 073275059  
 פרזות חברה ממשלתית  
 מרדכי שמחה ת.ז. 052151073  
 קורנבליט נח ת.ז. 53368163  
 קורנבליט בת שבע ת.ז. 5504273  
 אלקובי רבקה ת.ז. 30059976  
 רבין אמי ת.ז. 304293152  
 לנדאו אסתר ת.ז. 057225443  
 ואלס סימה ת.ז. 53889945  
 הררי רפול אלחנן ת.ז. 058714510  
 כהן שלמה זלמן ת.ז. 000382424  
 זילבר שושנה דרכון 346385  
 וילמובסקי ציפורה תמר ת.ז. 032424848  
 בן עזרא רחל ת.ז. 065880627

**כתובת :**

רחוב האדמור מרוז'ין מס' 27  
 הר נוף - ירושלים.

**מגיש התכנית :**

שם פרטי : שלמה

שם משפחה : בן עזרא

ת.ז. : 054065693

חתימה :

כתובת : רחוב האדמור מרוז'ין מס' 27

הר נוף, ירושלים

מס' טלפון : 052-603225

**עורך התכנית :**

שם פרטי : לאה

שם משפחה : סרן

ת.ז. : 59846907

כתובת : רחוב ישפה 27 מבשרת, מיקוד : 805

חתימה :

דוא"ל : LEAVI4@WALLA.NET.IL

מס' רשיון : 084126

**תאריך : 02/2005**

