



מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 6210 א'

שינוי לתוכנית מספר 6210, 3028

**1. שם התוכנית ותכולתה:**

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 6210 א', שינוי לתוכניות מס' 6210, 3028.
- 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.318 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
  - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: הר נוף, רח': האדמור מרוזין מס' 19.
  - 1.4.2 גוש 30256, חלקה: 81
  - 1.4.3 קואורדינאטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 

אורך: בין 216325 לבין 216400

רוחב: בין 632675 לבין 632725

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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

- 2.1 מסמכי התכנית:
  - 2.1.1 התכנית כוללת 6 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 מספר 1) בקנ"מ 1:100.

התכנית כוללת:

    1. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
    2. התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.
- 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 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 מהשטח.

ג. חישוב שטחים.

### 3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: תוספות בנייה בקומות חמישית ושישית, לשם הרחבת יח"ד קיימות.

3.2. קביעת בינוי עבור מפלסים:  $+ 9.16$ ,  $+ 12.24$ .

3.3. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של  $37.56$  מ"ר עיקרי וקביעת שטחי בנייה מרבים בהיקף של  $3649.46$  מ"ר, מהם  $3241.56$  מ"ר שטחים עיקריים ו- $407.90$  מ"ר שטחי שרות.

3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה.

3.5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.7. קביעת הוראות בגין גדרות מדרגות להריסה.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתוכניות 3028, 6210 ו-6210א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו

הוראות תכנית זו.

**5. יעודי קרקע:**

5.1. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מרביית (אחוז משטח המגורש)		שטחים	מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעודי חלקה
	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות					
מס' קומות מרבי																	
5 קומות מעל המפלס + 0.00	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות	5 קומות
2 קומות מתחת המפלס +0.00	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות	2 קומות
	823.20	72.20	751.00	72.20	72.20	72.20	751.00	72.20	751.00	72.20	751.00	72.20	751.00	72.20	751.00	72.20	751.00
	3649.46	407.90	3241.56	407.90	407.90	407.90	3241.66	407.90	3241.66	407.90	3204.10	37.56	3204.10	37.56	3204.10	37.56	3204.10

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

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3028, 6210 לגבי אזור מגורים 2.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

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

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. שליבי ביצוע:

5.3.1. הבנייה תבוצע בהינף אחד.

5.4. סטייה ניכרת:

5.4.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

## 6. הגדרות, המדרגות להריסה:

6.1. הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## 7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת),  
6 (גדרות, מדרגות להריסה)להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

7.1.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.2 הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיפויים ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.3 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 קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע :

קרטנטי אשר, ת.ז. 017411653  
 קרטנטי סוזן, ת.ז. 017411661  
 רייך אריה, ת.ז. 011952835  
 רייך חוה שרי, ת.ז. 015422652  
 אלן פטר, דרכון: CA 01073062  
 ריבלין רחלית, ת.ז. 56348568  
 דויטש רוברט, ת.ז. 011469764  
 דויטש ורדה, ת.ז. 013232418  
 בראון דוד, ת.ז. 044086031  
 בראון נאוה, ת.ז. 068907591  
 אשר מוריה, ת.ז. 043238401  
 אשר תחיה, ת.ז. 40116311

פירשט חיים נתן, ת.ז. 050891795  
 פירשט לורה רות, ת.ז. 313656423  
 דביר צפורה רחל, ת.ז. 000963421  
 שטרסר יוסף שמואל, ת.ז. 056435647  
 שטרסר רבקה גבריאלה, ת.ז. 0588394996  
 הס בן ציון, ת.ז. 2287407  
 הס יוסף, ת.ז. 059857158  
 מרקוביץ דוד יעקב, ת.ז. 008910283  
 מרקוביץ רבקה ג'ואן, ת.ז. 11850849  
 שכטר יעקב, ת.ז. 015724701  
 שכטר מרים, ת.ז. 015724677  
 וייס נתן, ת.ז. 50662703  
 וייס רחל רבקה, ת.ז. 5420276

מגיש התוכנית :

אלן פטר, דרכון: 10173062

רבלין רחלית, ת.ז. 56348568

דויטש רוברט, ת.ז. 011469764

דויטש ורדה, ת.ז. 013232418

כתובת: רח' האדמור מרוזין מס' 19, י-ם

חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

טל: 02-5667103 הרצוג 55 י-ם

פקס: 02-5667103

*[Handwritten signatures and notes]*  
 רחלית  
 דוד  
 (כצמ"ל)

רוני שנית

אדריכלית

07.01.06

