

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' : 11333

שינוי לתכנית מס' : 966 ג' ולתכנית המתאר לירושלים.

1. שם התכנית ומיקומה :

1.1 תכנית זו תקרא , תכנית מס' : 11333

שינוי לתכנית מס' : 966 ג' ולתכנית המתאר לירושלים

1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית : 2.553 דונם

1.4 מיקום התכנית :

1.4.1 שם היישוב : ירושלים שכונה : הר נוף

רחוב : חיי טייב בית מס' : 2

1.4.2 גוש : 30271

חלקות בשלמות : 61

1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 216300 לבין 216225

רוחב : בין 632950 לבין 632850

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

2. מסמכי התכנית , היחס בניהם מסמכים נילווים :

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 מס' 1] בקנ"מ 1:100 . התכנית כוללת נפח הבינוי

המוצע , פיתוח שטח התכנית גינון , מעברים , מדרגות מפלסים וכדו' . התכנית

הינה מנחה בלבד למעט : מס' יה"ד מירבי , מס' קומות , קווי בניין שהינם

מחייבים .

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 המצויין 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. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : קביעת תוספות בניה לשם הרחבות דיור בבניין קיים.
- 3.2 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים מגרש בניה מיוחד למגורים לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספות בניה במפלסים : 0.00, +2.50, +5.50, +8.50, +11.50 לשם הרחבות דיור, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של : 477.68 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת שימושים עבור מגורים בלבד.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת חנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מס' : 966 ג' ובתכנית המתאר לירושלים [לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן] וכן ההוראות שבתכניות : 11333. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע :

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

סה"כ [מ"ר]		מ"ס קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		שטחי בניה ומצעים [מ"ר]		תכנית בניה מרבית {כמ"ר}		מ"ס יח' דיוך	שטח מגרש כדונם	מ"ס חלקה	יעוד חלקה מוצע
סה"כ	מוצע	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מאושר בתכנית 966:מ'ג	שטחי קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	28	2.553	61	אזור מגורים 2 מיוחד
3278.4	477.68	2800.80	5	---	---	---	---	2800.8	0.00	0.00	35.8%				
3278.4	477.68	2800.80	---	---	---	477.68	---	---	---	---	---				

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ,
[למעט שטחי השרות הקיימים בבניין הקיים] . ומהושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
[הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב 1992.

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

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח :

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

2. תינתן גישה חופשית אל הגג לכל דיירי הבניין .

5.4 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה , ללא דילוג על קומה כלשהיא . ובמקרה
ביצוע חלקי [למשל קומה ראשונה בלבד , או ראשונה ושניה בלבד וכד'] . יהווה גמר הגג
של התוספת , מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

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.

- מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה
ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית] התשס"ב -

2002.

6. עצים לעקירה :

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו
על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. ובמידה ואיננו ראוי להעתקה.

7. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 שלבי ביצוע , 5.5 סטייה ניכרת , שלעיל תנאים למתן
היתרי בניה הינם :

7.1 תיאום העיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת
אישורו

7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח במסגרת הבקשה להיתר בניה , בקנ"מ 1:100 , לאישור
מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
צמחיה , פיתוח שבילים , גדרות וכו' . תוגש תכנית לעקירת העצים אל אגף שפ"ע
לאישור בוועדה המקומית .

7.3 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 תשתית]
המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין . כל מערכות התשתית שבתחום

התכנית כולל השמל [למעט קו מתח עליון] תקשורת [למעט מתקנים סלולריים] 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:

בעלי הקרקע:

גולדהר דוד	הס ישראל	סידלצקי ברי
גולדהר רות	הס גולדה	סידלצקי נעמי
פלק פליקס	גולדשטיין אהובה	גולדשטיין דוד
פלק פרל אירן פנינה	גולדשטיין ברל	גולדשטיין אלן
קוטקס ונסה	מדלוב הלל	אשר יהודה
ברנשטיין אברהם	פיינשטיין אנדריאה	פיינשטיין יעקב
ברנשטיין יהודית	גוטמן לורה	גוטמן אברהם
קוטקס מרק	סבתו שושנה	אבט פרידה
אשר אסף	שחור ציפורה	שחור יוסף אביגדור
גרוס יצחק	פירמן גיטה טובה	פיירמן יוסף דוד
מדלוב רוזלינד	לורנץ מרלה	גרוס חנה
מייקוץ משה	כליפה עדינה	כליפה חיים
הורן דבורה	הורן יחזקאל	מייקוץ אלקה
אסטרוי אסתר	אסטרוי פסח	וייספיש אליס לין
	וינגוט אפרת	וינגוט משה

כתובת: רחוב חיי טייב מס' 2 הר נוף ירושלים.

מגיש התכנית:

שם פרטי: יוסף

שם משפחה: שחור

ת.ז.: 05210520

חתימה:

כתובת: רחוב נג'רה מס' 36 גבעת שאול ירושלים.

מס' טלפון: 02-6514780

עורך התכנית:

שם פרטי: לאה

שם משפחה: סבן

ת.ז.: 59846907

כתובת: הר נוף יפפה 27 מבשרת, מיקוד: 90805.

חתימה:

דוא"ל: EAVI4@WALLA.NET.IL

מס' רשיון: 084126

תאריך: 06/2005

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1133
 חוועדה תכנית זנית תחליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 88.107
 ממוצע תכנית