



מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 7106 א'

שינוי לתוכנית מספר 7106

## 1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 7106 א', שינוי לתוכנית מס' 7106
- 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.155 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
  - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: הר נוף, רח': הקבלן 29
  - 1.4.2 גוש 30333, חלקה: 28
  - 1.4.3 קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
    - אורך: בין 633000 לבין 633100
    - רוחב: בין 216600 לבין 216700
  - הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית:

- 2.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
- 2.3 נספחים:
  - 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.
    - התכנית כוללת:
    - בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
    - התכנית הינה מנחה בלבד, למעט גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שהינם מחייבים.
  - 2.4 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.

2.5. 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 לשם הרחבת יח"ד קיימות בחזית המזרחית של הבניין.

3.2. שינוי יעוד מ אזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית המזרחית של הבניין במפלסים: -9.61, -6.00,

-3.00, +0.00, להרחבת יח"ד קיימות..

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 90.17 מ"ר שטח עיקרי.

3.5. קביעת קווי בניין מרביים לתוספת הבנייה.

3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

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

שבתוכנית שמספרה 7106, ובתכנית 7106 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות

תכנית זו.

## 5. יעודי מרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		שטחי בניה עיקריים		שטחי שירות		שטחי (מ"ר)		מס' קומות מרבי		תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגורש)		שמושים		מס' יח"ד	שטח מגורש בדונם	מס' מגורש	מס' ייעודי מגורש	
מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)	מוצע	מאושר בתוכנית +7106 3028	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכנית 7106 3028+	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכנית 7106 3028+	מפתח	מפלס	מפתח	מפלס					
8	1530.23	26.38	1503.65	419.31	—	419.31	1110.72	26.38	1084.34	קומות מעל למפלס 0.00	שטחים/מס' 39.3%	קומות מעל למפלס 0.00	שטחים/מס' 39.4%	מגורים	16	1.155	28	מגורים מיוחד
	1195.02	63.79	1131.43	568.06		568.06	627.16	63.79	563.37	קומות מתחת למפלס 0.00-ה	שטחים/מס' 39.3%	קומות מתחת למפלס 0.00-ה	שטחים/מס' 39.4%					
	<b>2725.45</b>	90.17	2635.08	987.37		987.37	1737.88	90.17	1647.71									

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובתחריטים) (התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן)

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מיוחד.

וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו

בתוכנית מס' 7106 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים.

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. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה 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.

5.4.2. 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.

5.4.3. 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. מבנה, גדרות להריסה וסגירת מרפסות לפירוק:

6.1. מבנה, גדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב וסגירת המרפסות המסומנות בנספח

הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה. המבנה המסומן בתשריט להריסה ייהרס כתנאי

למתן היתר בניה או הפירה 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 (בניין, גדר, להריסה), לעיל, 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 המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה

המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר גיזון ריצוף וכדומה.

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.

7.1.4 תאום עם הג"א לגבי פתרונות מיגון נדרשים.

חתימת בעלי הקרקע :

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

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 079714150 ת.ז. עצור שמעון,            | 310041108 ת.ז. וייס אנדור,             |
| 017850769 ת.ז. עצור זיוה,             | 00129867 ת.ז. וייס רבקה,               |
| 003744315 ת.ז. גפן רחל,               | 01199237 ת.ז. הלר דוד,                 |
| 027812213 ת.ז. רום ברוך,              | 012619268 ת.ז. הלר צפורה,              |
| 029004918 ת.ז. רום שולמית,            | 05642589 ת.ז. שטוב יעקב מאיר,          |
| 00011038-7 ת.ז. רביב (סימון) שמחה,    | 013696331 ת.ז. שטוב אלישבע רחל,        |
| 07822734-5 ת.ז. רביב אברהם,           | 023561533 ת.ז. אוירבך אריה לייב,       |
| 026910893 ת.ז. עדי יעקב,              | 015692692 ת.ז. אוירבך נחמה,            |
| 065033474 ת.ז. עדי פרלה,              | 058122102 ת.ז. רוזנבאום שמעון,         |
| 3-04701170 ת.ז. ששון סנדרה,           | 069758860 ת.ז. רוזנבאום צפורה,         |
| ואן דר וין סימון ווי, דרכון: E 576501 | 309632917 ת.ז. ווגשל יהודית,           |
| פוקס הרי, ת.ז. 002666600              | 309883528 ת.ז. ווגשל ג'יי לורנס יהודה, |

*Jay Apple*

כתובת: רח' הקבלן מס' 29, הר נוף, ירושלים

מגיש התוכנית :

שם: ווגשל ג'יי לורנס יהודה

ת.ז. 309883528

רח' הקבלן מס' 29, הר נוף, י-ם.

טל: 02-6519484

*Jay Apple*

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רישיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם

טל/פקס: 02-5667103

רונני שנית  
אדריכלות  
07.01.07

