

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 11857שינוי לתכנית מס' 30281. שם התכנית ומיקומה:

- | | |
|---|-------|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11857 שינוי לתכנית מס 3028. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 2.342 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| שם הישוב: ירושלים, שכונה: הר נוף, | 1.4.1 |
| רח': קצנלבוין, בית מס': 48-50 | |
| גוש 30255 חלקות 62-63, | 1.4.2 |
| קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: | 1.4.3 |
| אורך: בין- 216625 לבין- 216700 | |
| רוחב: בין - 632350 לבין- 632450 | |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. | |

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- | | |
|---|-------|
| מסמכי התכנית: | 2.1 |
| 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). | 2.1.1 |
| גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). | 2.1.2 |
| נספחים: | 2.1.3 |
| גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בחלקה מס' 63 הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1"), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בחלקה מס' 62 הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 2") | |
| יחס בין מסמכי התכנית: | 2.2 |
| כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1 ו- 2. 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 מכל החזיתות.
- ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת בניה במפלסים 0.00, + 2.80, + 5.60, לשם הרחבות יח"ד קיימות, (בחלקה 63), תוספת בניה במפלס + 5.60 (בחלקה 62) לשם הרחבת דירה קיימת.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים 0.00, + 2.80, + 5.60, לשם הרחבות יח"ד קיימות (בחלקה 63), קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס + 5.60 לשם הרחבת יח"ד קיימת (בחלקה 62).
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 459 מ"ר, שטחים עיקריים, (בחלקה 63), קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 89 מ"ר, שטחים עיקריים (בחלקה 62).
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע.

4. כפיפות לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים), וכן ההוראות שבתכניות 3028 ו- 11857 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת חלקה 62:

שטחי בניה מאושרים ומוזעזים (במ"ר)										מס' יחיד	מס' קומות מירבי מתחת למפלס 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע
סה"כ		שטחי שירות				שטח עיקרי									
מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	בתב"ע							
1912	89	1823	224	---	224	1688	89	1599	מעל מפלס 0.00						אזור מגורים 2 מיוחד
240	---	240	240	---	240	---	---	---	מתחת למפלס 0.00						
2152	89	2063	464	---	464	1688	89	1599	סה"כ						

הערך לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוזעזים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשע"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.2 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.2.3 תותרנה תוספות הבניה הבאות:
- א. תותרנה תוספות בניה במפלסים $+ 0.00$, $+ 2.80$, $+ 5.60$, לשם הרחבות יח"ד קיימות (בחלקה 63) ותוספת בניה במפלס 5.60 +, לשם הרחבת דירה קיימת (בחלקה 62).
- הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1 ונספח מס' 2).
- 5.2.4 קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה (בחלקות 62-63) יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים
- 5.4 סטיה ניכרת:
- לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים.
6. גדר להריסה:
- הגדר המסומן בתשריט בצהוב מיועד להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

- 7. תנאים למתן היתר בניה:**
- בנוסף על האמור בסעיף, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת) 6 (גדר להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 7.1 סגירת המרפסות תיעשה בצורה אחידה בתיאום עם מהנדס העיר.
- 7.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.3 תיאום עם מפקדת הג"א.
- 7.4 תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
- 7.5 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בניוי-ופיתוח, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסרתן, מיקום מתקן אשפה.
- 7.6 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- 7.7 העתקת קירות התמך יהא באישור קונסטרוקטור

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

כלאתי שושנה, רח' קצנלבוין 50 ירושלים דרכון: 700539113 טל': 6527337

סיני מרים, רח' קצנלבוין 50 ירושלים ת"ז: 055292742 טל': 6527085

פפויפר יהודה, רח' קצנלבוין 50 ירושלים ת"ז: 027452721 טל': 6515346

פרייזלר עתיה, רח' קצנלבוין 50 ירושלים ת"ז: 025083965 טל': 5821689

דולף מרק ארתור, רח' קצנלבוין 50 ירושלים ת"ז: 11992864 טל': a.p.mark

אילן אש, רח' קצנלבוין 50 ירושלים ת"ז: 069751949 טל': 6527370

פרייזלר אריה, רח' קצנלבוין 48 ירושלים ת"ז: 23888332 טל': 6527572

בעלי קרקע:

שרף אפרים, דרכון: P 030840315

רוט יעקב, ת"ז: 5114307

גלר מתתיהו, דרכון: 01 ZA86940

כהן הדסה, ת"ז: 063708861

- קתיזר מאיר, דרכון: F - 785479
- מדלוביץ אליהו, ת"ז: 022270995
- הקר אלטר, ת"ז: 0073642
- בן שושן יעקב, ת"ז: 5048343
- קושניר יעקב, ת"ז: 52773447
- בן שמואל יוסף, ת"ז: 4270444
- נוימן אליעזר, ת"ז: 5411244
- אמיר מאיר, ת"ז: 059582551
- הלפגוט ברוך, ת"ז: 57425167
- וינברג שמואל, ת"ז: 5116044
- פרימן דב, ת"ז: 50687037
- בראון לאו, ת"ז: 2668351
- בן דב יאיר, ת"ז: 5490279
- הלל מרדכי, ת"ז: 067991489
- צרויה ישראל, ת"ז: 5352946
- שטרן ישראל, ת"ז: 201611
- בינט גרשון, ת"ז: 05120598
- סיטבון מרק, ת"ז: 069582211
- יצחק הלוי פנהס, ת"ז: 057075384
- עמראני יצחק, ת"ז: 509312
- מזרחי יעקב, ת"ז: 23688

אלה זילברמן

אדריכלית

מ.ר 107386

התימת המתכנן: *P. P. S.*

אדריי אלה זילברמן, רח' בן יהודה 34 ירושלים ת"ז: 16582892 טל': 6242731

פקס' 6243081 מ"ר: 107386

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפקדת-תכנית מס' *11854*
 הועדה המחוזית החליטה לחפיקד את התכנית
 בשיבה מס' *11806* ביום *29.4.06*
 יו"ר הועדה *101*

תאריך: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפקדת-תכנית מס' *11854*
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' *11806* ביום *29.4.06*
 יו"ר הועדה *101*