

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11140

שינוי לתכנית מס' 966 ג'

(שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת).

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11140.

שינוי לתכנית מס' 966 ג'.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: כ- 0.685 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם היישוב: ירושלים שכונה: הר נוף

רחוב: האדמור מבויאן מס': 34.

1.4.2 גוש: 30256 חלקה: 69.

1.4.3 שטח בין קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך בין 215.190 לבין 216.230

רחב בין 632.675 לבין 632.710

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.1.2 גיליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).

2.1.3 נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (להלן: נספח מס' 1) הכוללת תכנית חניה ותנועה.

ערוכה בק.מ. 1:100. התכנית מבטאת את נפח ומיקום תוספות הבינוי

המוצעות והינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות הדיור, מספר הקומות

וקווי הבניין שהינם מחייבים.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הינו 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 מהתכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות של המבנה.

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

א. מהות התכנית: הרחבות דיור עבור בית משפחתי (ובריכת שחיה).

ב. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

ג. קביעת בינוי עבור הרחבות דיור.

ד. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 162.93 מ"ר עיקרי, ו-45.68 מ"ר

שטחי שירות.

ה. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

ו. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-4 קומות. 3 קומות מעל למפלס +00 וקומת מרתף למגורים.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין גדרות/ מדרגות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 966 ג' וההוראות שבתכנית מס' 11140 זז. במידה שקיימת סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

א. שטחי הבניה המרביים הם 377.88 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע (תוספת/ הפחתה)	מאושר	סה"כ	מוצע (תוספת)	מאושר (עפ"י היתר)	
286.37	14.9	7.27	7.63	271.47	71.63	199.84	שטחים מעל מפלס 0.00
118.81	27.51	-52.95	80.46	91.30	91.30		שטחים מתחת למפלס 0.00
405.18	34.78	-45.68	88.09	362.77	162.93	199.84	סה"כ

הערות לטבלה: שטחי הבניה המרביים המבוקשים הם 405.18 מ"ר. השטח כולל

הסבה של 52.95 מ"ר משרות לעיקרי.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווקוו אלכסוני שחור 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.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג

גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה

חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.2.4 מספר הקומות המרבי בבנין יהא 4 קומות.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת:

לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6. הוראות התכנית

6.1 תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור לעיל התנאים למתן היתר בניה הם:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- ג. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצר פרטית, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתור כביסה.
- ד. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), 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, בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- ה. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

1. תאום עם האגף לתברואה בדבר:
פינוי פסולת בניה מהאתר מידי יום לאתר מאושר על ידי עיריית ירושלים.
ריצוף מחדש ושיקום מדרגות סמוכות לחלקה במידה ויפגעו כתוצאה מהבניה.
התקנת מסעד יד במדרגות בתוך החלקה.
כל האמור לעיל יהיה על חשבון היזם ולהבטחת האמור תופקד ערבות מתאימה בעת קבלת רשיון הבניה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה לבריכת השחייה

- א. כל המבנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה ייבנו כחלק מהמבנה העיקרי במגרש ולא תותר הקמת מבנה עזר בנפרד.
ב. המבנים המיועדים למתקני הבריכה יכללו בחישוב שטחי הבנייה.
ג. לא תותר הקמת מקפצה מכל סוג שהוא.
ד. המגרש יגודר בגבולותיו לכל אורכו במקביל לבריכה בגדר אטומה שתהיה גדר בנויה או גדר חיה סבוכה בגובה שלא יפחת מ- 1.80 מ'.
ה. שטחי הבריכה הלא מקורים לא יכללו בחישוב שטחי הבנייה.
ו. שפת הבריכה מחויבת ברצועת ריצוף ברוחב של 1.0 מ' לפחות.
ז. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות.
ח. אישור אמצעי הבטיחות הכלולים בהוראות הבניה יהיו חלק מהבקשה להיתר ויתואמו עם מהנדס העיר.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים.

מגישי התכנית:

שם: גולדנהירש מרווין וולף דרכון ארה"ב: 151590133
כתובת: רח' האדמור מבויאן 34 הר נוף, ירושלים
טלפון: 02-6511097 חתימה: M.W.H.

מתכנן:

שם: אילן אפרת - אדריכלים ומתכנני ערים ת.ז.: 505941
רח' יהודה 14 ירושלים 93467
טל: 02-6734030 פקס: 02-6718199
מס' רישיון 08176 חתימה: _____

אילן אפרת
יהודה 14 בקומה
טל 93467

שם: צבי רוזנבלום - תכנון אדריכלי ת.ז.: 059709691
כתובת: מגדל העיר, רח' בן יהודה 34 ירושלים
ת.ד. 2716 ירושלים 91026
טל: 077-7001725 פקס: 02-6222832
מס' רישיון ה/19218 חתימה: _____

~~צבי רוזנבלום~~
~~חתימתו אדריכלי והנדסי~~
ת.ד. ה/19218

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1140
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 18604 ביום 14.6.07
מינהל תכנון
יולי 2007