

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תחום שיפוט מוניציפאלי ירושלים

תכנית מס' 5432 א'

תוכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכנית מס' 3028

שינוי לתכנית מס' 5432

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5432 א'

שינוי לתכנית מס' 3028

שינוי לתכנית מס' 5432

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.236 דונם

1.4 מיקום התכנית:

ירושלים, הר נוף, רח' הקבלן מס' 28.

1.4.2 גוש 30333, חלקה 50.

1.4.3 קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך בין 216750 לבין 216790

רוחב בין 633000 לבין 633045

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות בכתב).

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

2.1.3 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

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 יהול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.2 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר

ב. תמונות מכל החזיתות

ג. סכמת הישוב שטחים

3 מטרות התכנית:

- 3.1 מטרות התכנית: הרחבת יח"ד ובנייה קומה נוספת על הגג
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבנייה הנבאים בשטח:
 - א. קביעת בניו להוספת בנייה במפלס +12.24.
 - ב. קביעת בניו להוספת קומה על הגג במפלס +18.36 לשם הרחבת יח"ד שמתחת.
 - ג. קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 280.00 מ"ר לשטחים עיקריים: מר"כ 2546.00 מר"ד מרמם 2196.00 שטחים עיקריים ו- 350.00 מ"ר שטחי שירות.
 - ג. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 - ד. המדלת מס' הקומות מ 6 ל-7 קומות (ממפלס 0.00 ועד למפלס +18.36).
 - ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

4. יחס לתוכנית אחרות:

על תכנית זו חלות החוזאות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים ותכנית מס' 5432 (לדבות השינויים) ותכנית 5432 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5 ייעודי קרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע חכירות בניה מסכמת:

סח"כ	מוצע	מאושך	סח"כ	מוצע	מאושך	מס' קומות	שטחי בנייה ומס' קומות מאושך ומוצעים (מ"ר)		שטחי בנייה עיקריים		שטחים/קומות מתחת למפלס	שטחים/קומות מעל למפלס	סח"כ	מס' יח"ד	שטח חלקה בודנם	שטח חלקה	יעוד חלקה	
							שטחי שורות	שטחי שורות	מאושך	מוצים								מאושך
350.00	—	350.00	—	—	—	—	350.00	—	350.00	—	—	—	—	—	—	—	—	אזור מגורים מיוחד
2196.00	280.00	1916.00	7	1	6	6	—	—	—	2196.00	280.00	1916.00	14 יח"ד	1.236	50	50	50	אזור מגורים מיוחד
2546.00	280.00	2266.00	7	1	6	6	350.00	—	350.00	—	—	—	—	—	—	—	—	

הערות לטבלה:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 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 גובה הבניין יהא עפ"י נספח מס' 1.

5.2.4 קווי הבניין בקו נקודה באדום הינם קווי בניין על קרקעיים לתוספות מריביות.

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

5.3 סטייה ניכרת:

לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 תנאים להיתר בניה:

6.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.2 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.

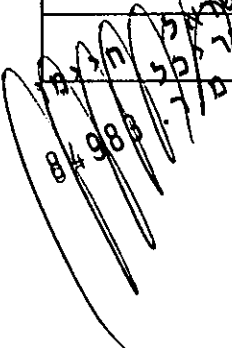
תקנון תכנית 5432 א'

בעלי קולע:
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 210 ירושלים

דיירי הבניין:

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. משפ' שיפרמן | 2. משפ' וייס |
| 3. משפ' ריזניק | 4. משפ' הר |
| 5. משפ' פרל | 6. משפ' כהן |
| 7. משפ' הר-כסף | 8. משפ' דדון |
| 9. משפ' הרטמן | 10. משפ' מרילה |
| 11. משפ' צור | 12. משפ' דרעי |

מגישי וזמי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימת
דרעי	יפה	012196317	רח' הקבלן 28	

עורך התכנית							
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רישיון	חתימה
חיימן	ישראל	3412365	ראובן ארזי 1/8	054-7888793	Roni1968@zahav.net.il	84983	

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5432 א'
תאריך: אוגוסט 2005
המחוזות החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 266 ביום 16.08.05
מינהל תכנון