

מחוז ירושלים

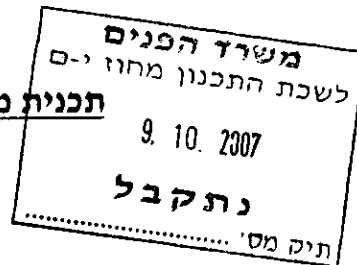
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטות.

תכנית מס' 11796

שינוי לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא, תכנית מס' 11796 שינוי לתכנית מס' 3028.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית 0.972 דונם
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: הר-נוף,
 - רח': קצלנבוגן, בית מס': 76
 - 1.4.2 גוש 30265 חלקה 91,
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין- 216/900 לבין- 216/950
 - רוחב: בין- 632/175 לבין- 632/225
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 1.1 מסמכי התוכנית:
 - 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1").
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, ושטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

1.1 יחס בין מסמכי התכנית:

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. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החזיתות.
- ג. חישוב שטחים.

3. מטרת התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספות בניה באחת מקומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות, וכן תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניה במפלס 3.43-, וכן תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 160מ"ר, שטח עיקרי.
- 3.5 וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות בחזית לרח' קצלנבוגן מ-4 קומות ל-5 קומות ובחזית לרח' אגסי מ-8 קומות ל-9 קומות.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מרפסות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 3028 ו-11796. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע 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 טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.2.4 קווי הבנין המירביים לתוספות בחזיתות הבנין ותוספת הקומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 5.2.5 מס' קומות מירבי בחזית לרח' קצלנבוגן יהא 5 קומות, ובחזית לרח' אגסי יהא 9 קומות.
- 5.2.6 תותרנה תוספות הבניה הבאות:
- א. תותרנה תוספות בניה במפלס 3.43- לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- ב. תותר תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד שמתחתיהן.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1)
- 5.2.7 גובה הבינוי יהא בהתאם למסומן בנספח מס' 1
- 5.3 שלבי ביצוע:
- תוספת הבניה תיבנה בשלבים ללא דילוג על קומה. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- תוספת הבניה על הגג תבוצע בהנף אחד.
- 5.4 סטייה ניכרת
- לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. מרפסות להריסה:

המרפסות המסומנות בנספח בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

7. תנאים למתן היתר בנייה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 7.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.2 הגשת תכניות פיתוח שטח לכל מגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- 7.3 תיאום 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, קוי תאורה מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשינוי התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונוהטם עמו הסכם מהאים בנינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למנוי סמך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים, טל: 02-5392761 16-09-2007

בין השטח הכלול בתכנית, אף התמתנו בין התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, אף התמתנו על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית בשם הדיירים: מ. ה. ר. ג.

הרשקוביץ חיה, רח' קצלנבוגן 76 ירושלים, ת.ז.: 023868243 טל: 02-6512624

חתימת המתכנן:

אדריכל נחמן כהן, דולב ד.נ. מודיעין ת"ז: 14678767 טל': 02-997316029
מספר רישיון: 021140

תאריך: 17.09.07

משרד הפינוח מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11796
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16107 ביום 16/07
מינחל תכנון
הי"ר התייש