

27.03.2012

נתקבל

תיק מס'

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית נקודתית מפורטת להרבות דיור

תכנית מס' 11570

שינוי לתכנית מס' 966 ג'

תכנית מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11570 שינוי לתכנית מס' 966 ג'

1.2 גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.546 דונמים

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונת: הר נוף

מתחם בין רחובות: רח' משקלוף 13

1.4.2 גוש 30333 חלקה 76

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 216.500 לבין 216.550

רוחב: בין 632:740 לבין 632:780

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכים התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:**2.1 מסמכי התכנית**

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

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). התכנית הינה מנחה למעט גובה, מס' קומות וקוי בנין שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין המסמכים

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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח. במידה של סתירה בניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות של הבנין.
- ג. הסכמת הדיירים לבניין לתכנית.
- ד. הצהרת האדריכל.

3. מטרות התכנית

- 3.1 מהות התכנית: תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.
- 3.2 שינוי יעוד ממגורים 2 למגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספות בחזית צפונית בקומות ג' – ו' לשם הרחבות ליח"ד קיימות בבנין.
- 3.4 קביעת בינוי עבור תוספות למחסנים פרטיים בקומה ב' בבנין.
- 3.5 קביעת בינוי לתוספת קומה' לשם הרחבות דיור ל- 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
- 3.6 קביעת תוספת שטח בנייה בהיקף של 493.96 מ"ר: 443.56 מ"ר עיקרי, 50.40 מ"ר שירות.
- 3.7 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים .
- 3.8 הגדלת מספר הקומות מ- 7 ל- 8.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת תנאים למתן היתר לבנייה.
- 3.11 קביעת הוראות בינוי להריסה.

4 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מבטלת ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 966 ג'.

5 יעודי קרקע וזכויות

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסמכת

שטחים בנייה ומס' קומות מאושרים ומוזעים (מ"ר)										תכנית בנייה עיקרית מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד מגרש	
סה"כ מ"ר			מספר קומות		שטחי שרת		שטחי בנייה עיקריים			מעל מפלס	מתחת מפלס					
סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 966	מוצע	מאושר בתכנית	מוצע	מאושר בתכנית 966	מוצע	מאושר בתכנית 966				0.00	0.00			
3188.14	494.00	2690.14	1	7	50.44	767.49	443.56	1922.65	שטח מעל למפלס 00:00			35%	16	1.546	76	מגורים
0	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	שטח מתחת למפלס 0.00							
3188.14	494.00	2690.14	8	7	50.440	767.49	443.56	1922.65	סה"כ							

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום צהוב באלכסון הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המתירים באזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. תותרנה תוספות בנייה בכל הקומות לכל יח"ד הקיימות בבניין בהתאם למסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט..

2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומוסתתת מאותו סוג, גיוון וסיתות אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע.

בניית התוספות בחזיתות המוצעות הבניין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. מקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפת תקינה מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

6 תנאים למתן היתר בנייה

- 6.1 תיאום תכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישור.
- 6.2 הגשת פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי טעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות, ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 6.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, מים טלפון, גז, חשמל וקבלי טלוויזיה בתחום מקרקעין וסמוך אליו. המגיש להיתר יעתיק במידה הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום המתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.4 מס' יחידות דיור:
תכנית זו כוללת 16 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין (טאבו) בדבר איסור תוספת יח"ד במסגרת תכנית זו. ההערה תירשם ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
- 6.5 סטייה ניכרת:
- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח בינוי מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. 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.
- ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

חתימת מגישי התכנית:

הר נוף - רח' משקלוף 13

עצור דוד (ת.ז. 7971411) חתימה 313 133

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל חתימה: _____

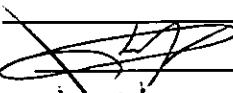
מרש אילנה (ת.ז. 11556883) חתימה Elana Mars

עצור דוד (ת.ז. 7971411) חתימה 313 133

שטרנבוך יפה (ת.ז. 008216236) חתימה _____

ניכטבורג דוד (ת.ז. 5436861) חתימה _____

אלטורה דן (ת.ז. 005205422) חתימה _____

קרייף דניאל (ת.ז. 155883379) חתימה 

נדב אהרון שלמה (ת.ז. 033439571) חתימה נדב אהרון

ויס אלכס אבי (דרכון 701574495) חתימה אלקס אבי


אלסטר הדס ת.ז. (034161661) חתימה _____

כהן נחמן אהרון (ת.ז. 312667215) חתימה נחמן כהן

בורשטיין לייבל ליאונרד (ת.ז. 11884095) חתימה לייבל בורשטיין

כהן יעקב (ת.ז. 5485390) חתימה 

חיון ג'קוב (דרכון 275016) חתימה _____

קריאף אלברט אברהם חתימה 

וורפלי אלי יוסף (ת.ז. 321113326) חתימה אלי וורפלי

ליף דיאנה (ת.ז. 015184930) חתימה דיאנה ליף

חתימת המתכננים:

רפאל קימאיגרוב - אדריכלות ועיצוב

רח' בן יהודה 10, ירושלים

טל: 077-2188880, פקס: 077-2188881, נייד: 054-6215500

אולגה מויסייב - אדריכלית, 43555

תאריך: 1.3.12 חתימה 

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום: 25.11

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 25.11.12 יו"ר הוועדה המחוזית

43555 פויסניב אולגה
אדריכלית
תל אביב
43555