

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4928 א'
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3685, 3685 א', 4928
(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4928 א'.
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3685, 3685 א', 4928
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של התשריט, הערוך בק.מ. 250 : 1.
(להלן: התשריט),
וגיליון אחד של תכנית בינוי, ופיתוח הערוך בק.מ. 100 : 1.
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ - 1564 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת הר-נוף, רחוב הקבלן מספר 39.
גוש 30333 חלקה 23.
מגרש מספר 415 א' שעפ"י תכנית מספר 3685 א'.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. קביעת בינוי להשלמת קומת עמודים במפלס 11.60- לשם הרחבת דירה קיימת במפלס שמתחתיה (מפלס 14.50-) בהתאם לנספח מס' 1.
ב. קביעת קוי בניין מירביים לתוספות הבנייה, כאמור.
ג. קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבנייה כאמור ל- 103 מ"ר.
ד. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3685, 3685 א' ו- 4928 וההוראות שבתכנית מס' 4928 א' זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 בשינויים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מותחם בקו נקודה בטוש כחול הוא אזור מגורים 2 בשינויים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685, 3685 א' ו-4928, לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר סגירת קומת עמודים במפלס -11.60, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס שמתחתיה (מפלס -14.50), בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבנייה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	חלקי שירות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	
—	—	—	שטחים מעל למפלס +0.00
103.00	—	103.00	שטחים מתחת למפלס -0.00
103.00	—	103.00	סה"כ

מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה וכי שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992

ג. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בבניין בגין התוספת המבוקשת כאמור ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבניה, כאמור.

ד. הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.

ו. הבניה תבנה בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3685, 3685 א' ו-4928, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4928 א' זו ממשככות לחול, ללא שינוי.

11. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים בהתאם לתקן החניה לבניינים שקיימים בשטח.

12. אנטנות טלויזיה ורדיו:

א. בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותה מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על-ידי עיריית-ירושלים.

כמו-כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לערייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לנו הסמכות לדיונים, במטא שנו היתה כפופה לאישור רשות המבחן המוסמכת.
 אין זה כדי לומר כי אין לנו סמכות לטפל בענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הועמד השם ונודע לנו הסכם התאם בגינה, ואין המיטה או מאה במדום הסכמתנו בעל זכות פסיקה הדרוה וזו לא כל היות טוטאלית, ישר כל היותו של דין.
 להעין הסך ספק מופתר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין בהתחייבות על התכנית הפרה או מודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותינו על שני בגלל הפרתו עליו כי טרם באמתו על שני זכויות בדשטח בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועשוי על דין.
עמוס המדמן, אדריכל המהוו
ממ"י - מחוז ירושלים

11-05-2004

חתימות :

בעלי הקרקע :

שם : מינהל מקרקעי ישראל
 כתובת : רח' יפו 216, ירושלים.
 טל' : 02-5318888 - פקס :
 חתימה :

מגישי התכנית :

שם : משה עצור
 ת.ז. :
 כתובת : רח' הקבלן 39 הר נוף, ירושלים.
 טל' : 02-6540560 - פקס :
 חתימה :

מתכנן :

שם : ביטמן בן צור, אדריכלים
 ת.ז. : 056522535
 כתובת : קיבוץ קרית ענבים, ת.ד. 67, 90833.
 טל' : 02-5700188, פקס : 02-5700181.
 חתימה :

ביטמן בן צור
 אדריכלים

תאריך : 10/12/2000
 תאריך עדכון : 20/4/04
 מספרנו : DOC-0075-PLAN-5

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 14908
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 104 ביום 10.8.04
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה