

מחוז ירושלים

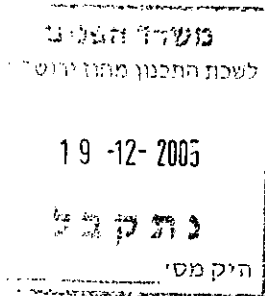
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9300

שינוי לתכנית מס' במ/4561

שינוי תכנית מתאר מקומית

עם הוראות של תכנית מפורטת.



**1. שם התכנית ומיקומה**

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 9300, שינוי לתוכנית מספר במ/4561.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 0.492 דונם.
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 ירושלים, שכונת פסגת זאב, רחוב גרמי ציון 4.
    - 1.4.2 גוש: 30590 מגרש: 2019 בתכנית במ/4561.
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
      - אורך: בין 224.325 לבין 224.350
      - רוחב: בין 636.300 לבין 636.325
- הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

- 2.1 מסמכי התכנית:
  - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  - 2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט)
  - 2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100. התכנית הינה מנחה בלבד, למעט גובה, קווי בנין, שטחי בניה שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
 

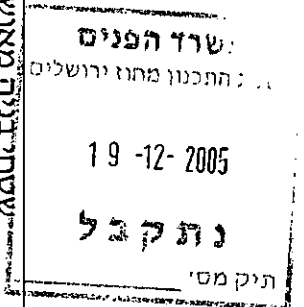
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 3. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' במ/4561 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 9300. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

### 4. מטרות התכנית

- 4.1 מהות התכנית : הרחבת יחידת דיור קיימת.
- 4.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.
- 4.3 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת המרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לקיים בשטח ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- 4.4 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א' והגבהת גג הרעפים לשם ניצול חלל הגג, לצורך הרחבת יח"ד קיימת.
- 4.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 198.02 מ"ר שטחים עיקריים.
- 4.6 הגדלת מספר קומות מירבי מ – 2 קומות ל – 3 קומות מעל קומת מרתף כשהקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים.
- 4.7 שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 4.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע וזמיות בניה מסכמת:

סד"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)		שטחי שדות **		שטחי בניה עיקריים		שטחי בניה * מאושר בתכנית מס' במ/4561	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00	סד"כ	מס'	יחיד	שטח מגרש בדונם	מס'	מגרש	מס'	מגרש
	מוצע	* מאושר	מוצע	* מאושר	מוצע	* מאושר											
260.07	64.2	195.87	-1.41	16.41	63.95	179.46	4561/מס'	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00			1		0.492		2019		מגורים
137.57	106.9	30.67	-27.17	30.67	134.07	---		שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00									
397.64	171.1	226.54	-28.58	47.08	198.02	179.46											

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2.

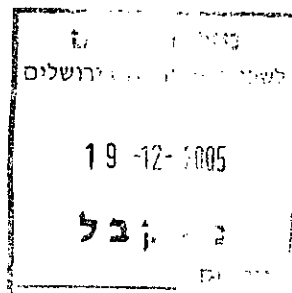
5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

יותר הבינויים הבאים:

- תוספת בניה בקומת מרתף מפלס 2.72 - לשם הרחבת יח"ד קיימת.
  - תוספת בניה בקומה א' מפלס +4.59 לשם הרחבת יח"ד קיימת.
  - הגבהת גג הרעפים לשם ניצול חלל הגג במפלס +6.12 לשימוש עיקרי להרחבת הדירה, הכל כמסומן בקו אדום בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 5.2.4 הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן



הבניה הקיים.

5.3 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהנף אחד לא תותר בניה בשלבים.

5.4 קיימת בבניין 1 יחידת דיור, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (התשס"ב 2002).

## 6. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

6.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.3 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) 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' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

בעל הקרקע ומגיש התכנית					
משפחה	שם	ת.ז.	כתובת	טל'	חתימה
שאקי	איתן	054979703	ציון גרמי 4 י-ם	5836966	<i>א.א.ע</i>
שאקי	פראדי	059633016	ציון גרמי 4 י-ם	5836966	<i>א.א.ע</i>

עורך התכנית						
משפחה	שם	ת.ז.	כתובת	טל'	מ.ר.	חתימה
פלינק	נפתלי	313657595	עזריאל 1 י-ם	6510879	83333	<i>נפתלי פלינק</i>

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון מחוז ירושלים  
 19-12-2005  
**נחלק בל**  
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9300  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 10100 ביום 20.6.06  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה ה.ה.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 9300  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 10100 ביום 20.6.06  
 יו"ר הועדה ה.ה.