

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 10397

שינוי לתכנית מס' במ/ 4561

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת1 - שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10397 שינוי לתכנית מספר במ/ 4561.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 505 מ"ר

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 ירושלים, שכל פסגת זאב מזרח, רח' הררי רפול מס' 22.

1.4.2 מגרש מס' 2053 עפ"י תב"ע במ/ 4561, חלקה ארעית מס' 2053 עפ"י תצ"ר בהכנה,

שכל פסגת זאב מזרח, ירושלים.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:

אורך: בין 224.450 לבין 220.225

רוחב: בין 636.485 לבין 636.450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 - מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית בהיבטים של מפלסי קרקע, ומדרגות.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט, מס' יחידות דיור מרבי, קווי בנין תת-קרקעי,

ושטחי בניה לתוספת 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 המצוין

בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה

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

2.3 מסמכי רקע נלווים:

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

א. דברי הסבר.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת קומה חלקית במפלס 2.80 - , לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת הבניה במפלס קומת מרתף.
- 3.4 קביעת בינוי עבור הגבהת גג הרעפים ושימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 125.50 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

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

5. יעודי הרקע

5.1 טבלת זכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י תכנית מס' במ/ 4561 ושטחים ומוצעים (מ"ר)												
וע"פ תיק בניה מס' 96/878.1												
שטחי בניה עיקריים			שטחי שירות			מס' קומות			סה"כ (מ"ר)			
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	
180.19	46.20	226.39	4.06	- 4.06	0.00	2	1	3	184.25	42.14	226.39	שטחים / קומות מעל למפלס - ה- 0.00
-	83.00	83.00	45.91	-	45.91	1	-	1	45.91	83.00	128.91	שטחים / קומות מתחת למפלס - ה- 0.00
180.19	129.20	309.39	49.97	- 4.06	45.91	3	1	4	230.16	125.14	355.30	סה"כ

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין 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 הוראות בינוי ופיתוח:

1. יותר שימוש למגורים בחלל גג רעפים, במפלס 5.84 + לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

2. תותר תוספת בניה במפלס 2.80 - (640.20), לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.

3. מספר הקומות המרבי של הבניין, 2 קומות + קומת חלל גג רעפים מעל קומת מרתף.

גובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח הבינוי.

4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים.

5. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

5.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים של דרכים משולבות למעבר רכב והולכי רגל, לחניה ולגיבון.

5.4 שלבי ביצוע:

התוספות מעל המפלס 0.00 + תבוצע בהינף אחד, והתוספת מתחת למפלס 0.00 + תבוצע בנפרד.

5.5 סטייה ניכרת:

5.5.1 מספר יחידות הדיור המרבי הינו 1 יחידת דיור בלבד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות בניין אילו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. וכל סטייה מהוראות זו, תחשב סטייה ניכרת מהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5.2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת מהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

7. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.4, 5.5, ו-6, שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:
- 7.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 7.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית 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' 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.

חתימת בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, טל. 02-5318870

ירושלים

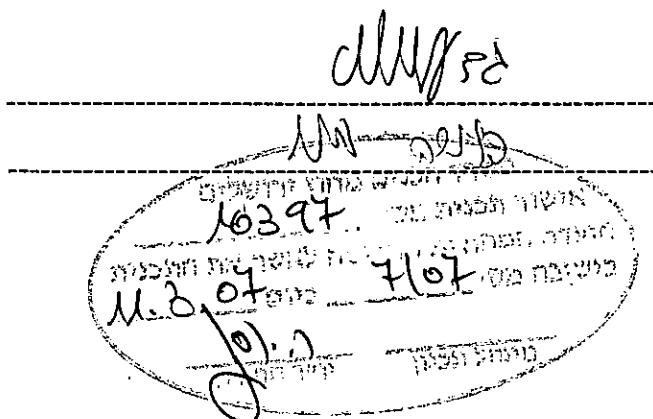
חתימת מגישי התכנית

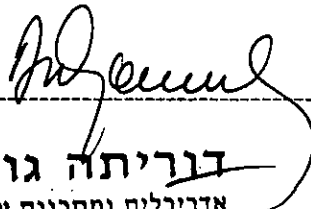
מור גדעון ת.ז. 054851647

מור פלורה ת.ז. 01112978

רח' הררי רפול 22, פסגת זאב מזרח

טל. 02-6560615 - ירושלים.




 דורית גורן
 אדריכלית ומתכנתת ערים
 מ.ר. 25192

חתימת המתכנתת:

אדר' דורית גורן ת.ז. 01772527-6

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2008

תאריך: 5 באוגוסט 2004 - לפתיחת תיק.

עדכון: 14 בספטמבר 2004.

18 בנובמבר 2004 - לדין בועדה המקומית.

12 ביולי 2005 - לעמידה בתנאי סף.

22 בדצמבר 2005 - להפקדה.

20 בספטמבר 2006 - להפקדה.

26 במרץ 2007 - למתן תוקף.