

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11534
 שינוי לתכנית מס' במ/4561

משרד הפנים לשכת התכנון מחוז י-ם 15.05.2007 ג'תק ב'ל תיק מס'
--

1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מס' 11534 שינוי לתכנית במ/4561.
 - 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: כ-0.51 דונם.
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. ירושלים, שכונת פסגת זאב מזרח, רחוב הררי רפול מס' 36.
 - 1.4.2. גוש 30590 חלקה ארעית 2081
 - 1.4.3. קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 636/350 לבין 636/400
 - רוחב: בין 224/500 לבין 224/550
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית. היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1. מסמכי התכנית:
 - 2.1.1. התכנית כוללת 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. גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1)
 - 2.2. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. מסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
 - 2.3. מסמכי רקע נלווים:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת מעלית לנכים ותוספת בניה בקומת המרתף לבית קיים – לשם התאמת הבנין למגורי נכה.
- 3.2. קביעת בינוי לתוספת בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- 3.3. קביעת בינוי לקירוי שטח חניה קיימת.
- 3.4. קביעת בינוי למעלית בחזית מזרחית של הבית.
- 3.5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 82.67 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4561/ב וההוראות שבתכנית מס' 11534 זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מרבית (אחוז משטח (מגרש))	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש		
מספר קומות		סה"כ (מ"ר)		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים							
מוצע	מאושר בתכנית במ/ 4561	מוצע	מאושר בתכנית במ/ 4561	מוצע	מאושר במ/ 4561	מוצע	מאושר בתכנית במ/ 4561	מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00				
	+2 קומת מרתף	-8.80	195.96	-0.12	16.00	-8.68	179.96	שטחים/ קומות מעל למפלס 0.00	29.62	20.85	1	0.501	2081
	1	115.62	32.80	24.27	32.80	91.35	-	שטחים/ קומות מתחת למפלס 0.00					
	3	106.82	228.76	24.15	48.80	82.67	179.96	סה"כ					
	3+ קומת מרתף		335.58		72.95		262.63	סה"כ					

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המופיעים בטבלה שליעל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסרוגין הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11534 זו וכן הוראות שנקבעו בתכנית מס' 4561/ב לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחויבים הגובעים מהוראות המפורטות להלן:

- 5.2.1. השימוש המותר באזור זה הוא מגורים.
- 5.2.2. כמויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר בניה מעלית תקנית לנכים בחזית דרום-מזרחית של הבית.
2. תותר תוספת בניה בקומת המרתף (במפלס -3.54) לשם הרחבת יח"ד קיימת.
3. תותר בנית קירוי על החניה והגבהת כניסה לחניה, הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הקיימת בבנין. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.3. שלבי ביצוע:

- 5.4. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטיה ניכרת:

לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין התוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב – סטיה ניכרת מתכנית (התשס"ב).

6. חניה:

6.1 מספר מקומות חניה יקבע על"פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

- 7.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלאמנטים הבאים:
העמדת הבנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קורות תומכים, חתכים, חזיתות, תענון חניה הגדרשת ותענית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פרטיות שתוצמדה ליה"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- 7.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

8. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים:

חתימות:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
קלישר	דוד	059859074	רח' הררי רפול 36	02-6565858	
קלישר	שושנה	22828644	פסגת זאב ירושלים		

רענן רענן

מגישי התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
קלישר	דוד	059859074	רח' הררי רפול 36	02-6565858	
קלישר	שושנה	22828644	פסגת זאב ירושלים		

רענן רענן

עורך התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל	מספר רישון
אדריכל רשוי	הארי	01129946	רח' שלמה 5	0544554546		27341
			פסגת זאב מזרח ירושלים			15.02.2008
			97843			

R. Shein architects
 ר.ש"י אדריכלים
 שכמה (הררי) 5/11
 פסגת זאב מזרח
 ירושלים 97843 טל. 02-5852028

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1524
 חוועדה המחוזית הקליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 1107 ביום 22.4.07
 מינהל תכנון