

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מס' 4921 א'
 שינוי לתוכנית 4921 ולתכנית מתאר ירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4921 א'

1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3 שטח התוכנית כ- 485 מ"ר

1.4 מיקום התוכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים

שכונה: בקעה

רחוב: הרכבת

בית מספר: 1

1.4.2 גוש: 30003, מוסדר

חלקה: 55 ו-21

1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: 220/875 - 220/925

רוחב: 629/975 - 630/025

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התוכנית:

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:

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100

(להלן נספח מס' 1).

תוכנית הבינוי והפיתוח מבטאת את נפחי הבנייה המוצעת.

התוכנית מנחה בלבד למעט מספר יחיד, נפחי הבנייה, מספר קומות, גובה וקווי הבניין

המרביים.

2.2 יחס בין מסמכי התוכנית:

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

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתוכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התוכנית:

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החזיתות.
- ג. חישובי שטחים

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הרחבת דיור לבניין שטרם נבנה.

3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת הבנויים הבאים בשטח:

3.3.1 קביעת מסי יחיד ל-6.

3.3.2 שינוי קומת כניסה מקומת חנייה לקומת מגורים.

3.3.3 קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.

3.3.4 תוספת 220.5 מ"ר וקביעת שטחי בנייה מרביים בחלקה ל 1562.9 מ"ר מתוכם 1044.2 מ"ר שטחים עקריים.

3.3.5 השלמת קומה במפלס +12.00 ליחיד 5 ו-6.

3.3.6 קביעת מסי הקומות ל- 5 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.

3.3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

3.3.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

3.3.9 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

3.3.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

4. יחס לתוכנית אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 4921 ובתכנית מס' 4921 א' זו.

למקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעוץ קרקע :

5.1 טבלת ייעוץ קרקע הזכויות בנייה מסכמת:

ס"ח"כ	שטחי שרת		שטחי בנייה עיקריים		מאוסר בתכנית 4921	מנתח ממלט 0.00	מעל ממלט 0.00	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מס מגרש	יעוד מגרש
	מנוע	מנוע	מנוע	מנוע							
1185.3	61.5	79.6	220.5	823.7	שטחים/קומות ממלט 0.00	---	---	---	74	55	מגורים מיוחד
377.6	30.8	300.0	---	---	שטחים/קומות ממלט 0.00						
1562.9	139.1	379.6	220.5	823.7		80%	50%	6	485		ס"ח"כ

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים שטחי התוספת ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

השטחים המאושרים הינם עפ"י ובהתאם להיתר : 97/795.1 בהתאם לת.ב.ע. 4921.

השטחים המבוקשים בטבלה הנם עבור התוספת הצבועה בצבע אדום בנספח הביטוי.

5.2 השטח הצנוע בתשריט בפסיס אלכסוניים בצבע צהוב וחום הינו אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 שימושים המותרים באזור זה הם בהתאם לאזור מגורים 1 מיוחד עפ"י תכנית 4921.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הרחבת יחיד מס' 1-4 ע"ג קומה שלמה ממפלס קומת כניסה, א, ב ו-ג.
2. השלמת מדרגות פנימיות להרחבת יחיד מס' 5.
3. השלמת קומה חמישית במפלס +12.00 ליחיד מס' 5 ו-6.
4. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 6 יחידות דיור הקיימות. לא תותר כל תוספת יחיד אלא הרחבות דיור בלבד.
5. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
6. גג הבניין יהא שטוח בהתאם להנחיות הבינוי בנספח מס' 1.
7. באחריות יזם התוכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין (המתחמים הגדולים).
8. הגדלת קומת מרתף לחנייה ואחסנה. כל החנייה להרחבות המוצעות הינה תת קרקעית.
8. שינוי קווי בניין מרביים בקומת המרתף בחזית צפונית ובחזית מזרחית.
10. שינוי קווי בניין מרביים בקומות מעל מפלס 0.00 בחזית מזרחית ובחזית דרומית.
11. תתאפשר עלייה לגג לתפעול מתקנים טכניים לדיירי הבניין.
12. קו בניין על קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
13. קו בניין תת קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע כחול.

5.3 שלבי ביצוע:

5.3.1 הבניה תבוצע בהינף אחד.

5.4 גמישות:

יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

5.5 סטייה ניכרת:

5.5.1 לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעות ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.5.2 גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו (פרט ל 0.5 מ' גובה) תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. למעט אפשרות הגבהת גרם מדרגות מרכזי ומעלית עד למפלס גג עליון לתפעול מתקנים טכניים משותפים.

5.5.3 קווי הבנייה המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

6. חנייה:

מספר מקומות החנייה יקבע על פי התקן התקף באזור זה לעת מתן היתר הבנייה.

7. תנאים למתן היתר בנייה:

7.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטייה ניכרת), 6 (חנייה) ו-7 (בניין וגדר להריסה) להלן, תנאים למתן היתרי בנייה הנם:

7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

7.1.2 הגשת תכנית פיתוח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, חתכים, חזיתות וציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ווארם הסרתן.

7.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצוין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8. קולטי שמש על הגג :

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

8.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

בעלי הקרקע :

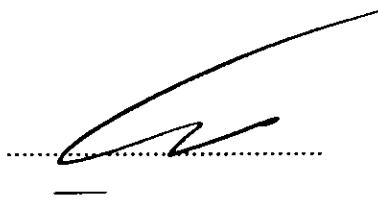
שאול כהן
מקור חיים 18
ירושלים
טלפון : 0542205111
פקסמיליה : 026256789

משה כהן
מקור חיים 18
ירושלים
טלפון : 0542205111
פקסמיליה : 026256789

אורי כהן
מקור חיים 18
ירושלים
טלפון : 0542205111
פקסמיליה : 026256789

מגישי התכנית :

אורי כהן
מקור חיים 18
ירושלים
טלפון : 0542205111
פקסמיליה : 026256789



המתכנן : ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נילי-רננה חרי"ג & יאן טנדרוולד אדריכלים ומתכנני ערים
מס'. רשיון 80958
רחוב התיכונים 8/1, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
טלפון/פקסמיליה: 025619791

אדריכלים
אורי כהן
ומתכנני ערים
513056440
נילי-רננה חרי"ג
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 80958

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס'
הועדה הממוזנת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 167 ביום 16/8/17
מינהל תכנון
יועץ חוקי

תאריך ומקום :