

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9444

שינוי לתכנית מספר במ/ 4561

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 9444, שינוי לתכנית מס' במ/ 4561.
 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 מקום התכנית:

- 1.3.1 ירושלים, שכונת פסגת זאב, רחוב בן ציון גרמי מס' 13,15.
 גוש: 30590 מגרשים 2014-2015 עפ"י תכנית במ/ 4561.

- 1.3.2 שטח בין קואורדינטות אורך 224.350 ל- 224,400
 לבין קואורדינטות רוחב 636.425 ל- 636.475.
 הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- 1.3.3 שטח התכנית: 1.005 דונם.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט),
 2.1.3 2 גליונות של תכנית בינוי, הערוכים בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1 ונספח מס' 2)
 הנספחים הינם מנחים למעט גובה, מס' קומות קווי בנין, ושטחי בניה שהנם מחייבים.

2.2 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים 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!

3. מטרות התכנית:

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 1.
- 3.2 קביעת הבינויים הבאים בבניינים במגרשים 2014 ו- 2015 :
 1. תוספת בניה בקומת קרקע קיימת.
 2. הגבהת חלל הגג לשם תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים לשימוש עיקרי. כל האמור לעיל לשם הרחבת יחיד קיימות בכל אחד מהמגרשים.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה במגרש 2014 בהיקף של 129 מ"ר, מהם 113 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 16 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה במגרש 2015 בהיקף של 107 מ"ר, מהם 102 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 5 מ"ר שטחי שרות.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ- 2 ל- 3 קומות בכל אחד מהמגרשים.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית במ/ 4561 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 9444 זו, במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית 9444 זו.

5. אזור מגורים מיוחד:

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומזערים (מ"ר)										שטח מגרש כדונים	מס' חלקה	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות**		שטחי בניה עקריים		שטחים				
מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר	מוצע	מאושר	מאושר	למי היתר 96/1054			
129.00	230.00	1	2	16.00	50.00	113.00	180.00	מגרש 2014	שטחים /קומות מעל 0.00	0.501	45	מגורים
106.64	230.00	1	2	4.62	50.00	102.02	180.00	מגרש 2015	שטחים/ קומות מתחת 0.00	0.504		
695.64		3	3	120.62		575.02			סה"כ			

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1.
5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת בקומת הקרקע מפלס +00 לשם הרחבת יח"ד קיימת.
2. תותר הגבהת הגג במפלס + 6.70 לשם שימוש עיקרי הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2 ובהתאם לקיים בשטח.
3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גיוון אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6. סטייה ניכרת

- 6.1 מודגש בזאת כי מס' יח"ד בכל אחד מהבניינים היא יחידת דיור אחת, לא תותר תוספת יח"ד בבניין בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו. ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב (התשס"ב – 2002).
- 6.2 מס' הקומות המרבי של הבניינים במגרשים 2014 ו – 2015 לבניין יהא 3 קומות כאשר הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים.

7. שלבי ביצוע:

כל יחידת דיור בכל אחד מהמגרשים תיבנה בהינף אחד.

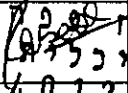
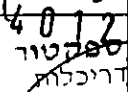
8. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 6.1 6.2 7 שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 8.1 תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - 8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 - 8.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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' 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.

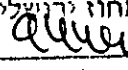
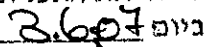

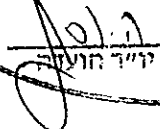
פרטים:

בעל הקרקע			
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת
בראדון	גלעד	028649002	ציון גרמה 15
בראדון	בועז	023871221	שליין 8

מגישי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימה
בראדון	גלעד	028649002	ציון גרמה 15	
בראדון	בועז	023871221	שליין 8	

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מ.ד.	חתימה
רפיה	רבקה	026356946	מצדה 9	052-5542022	40126	
ספקטור	יוסף	029332673	עוזיאל 91 י-ם	0544573933	4845	

ה'אדריכלות
מ.ד. 34845
טל 054-573933

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי 
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס'  ביום 

מינהל תכנון ק"ד הועדה