

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8793 א'
שינוי לתכנית מס' במ/4561
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 8793 א'
שינוי לתכנית מס' במ/4561

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

1.3. שטח התכנית: כ- 0.660 ד'

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: פסגת זאב מזרח רח' ציון לאון מס' 17

1.4.2 גוש 30590

מגרש 2077 ע"פ תכנית במ/4561

1.4.3 קוארדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 224510 לבין 224480

רוחב: בין 636330 לבין 636305

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1. מסמכי התכנית:

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

2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ.מ. 1:250 (להלו "התשריט")

2.1.3 נספחים:

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

את נפח הבינוי המוצע.

2.2. יחס בין מסמכי התכנית:

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

ב. תמונות מכל החזיתות

3. מטרת התכנית:

- 3.1 קביעת בינוי להרחבת קומת קרקע קיימת לשימוש עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת
- 3.2 קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת קרקע קיימת
- 3.3 קביעת בינוי להגבהת חלל גג רעפים לשימוש עיקרי לשם הרחבת יח"ד קיימת
- 3.4 ביטול קירוי חניה בחזית צפון מערבית של החלקה.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 174.65 מ"ר, מהם 163.14 מ"ר שטחים עיקריים ו-11.51 מ"ר שטחי שרות
- 3.6 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור
- 3.7 קביעת תנאים במתן היתר בניה
- 3.8 קביעת הוראות בגין גדר להריסה

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
 (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות
 שבתכנית מספר כמ/4561 וההוראות שבתכנית מס' 8793 א' זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע חכירות בניה

סה"כ כדלי	יעודי בניה ומס' קומות מאושרים ומצעים (מ"ר)								הכפית בניה מרבית (אחוז משטח הבנייה)	מס' יח"ד	יחידה מגורש בהונג	מגרש	מגרש	
	סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים							מעל המפלס 0.00
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר רהיטהר מס'	מוצע	מאושר רהיטהר מס'						
	174.65	229.65	3	2	11.51	50.00	163.14	179.65	0.00	57.69	1	0.660	2077	אזור מגורים 4 מיוחד
	---	---	---	---	---	---	---	---	0.00	---	---	---	---	---
404.30	174.65	229.65	3	2	11.51	50.00	163.14	179.65						

הערות לטבלה:

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

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בקו חום הוא אזור מגורים 4 מיוחד

וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' כמ/4561 לגבי אזור מגורים 4 מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם למגורים בלבד

5.2.2. זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת מחסן בקומת הקרקע (במפלס 0.00)
2. תותר תוספת עיקרית בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת (מפלס +0.00)
3. יותר שימוש בחלל גג הרעפים (מפלס + 6.00) כשטח עיקרי.
4. יותר ביטול קירוי החניה מאושרת בהיתר בחזית צפון מערבית של החלקה במפלס 643.13. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ולשם הרחבת יח"ד קיימת, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום ובהתאם לקיים בשטח.
5. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות
6. מס' יחידות דיור המרבי בבניין לא יעלה על יחידת דיור אחת.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל השבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נשורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.3. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת

לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התו"ב (התשס"ב 2002)

6. חניה:

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

ב. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3, 5.4, 6 לעיל תנאים למתן היתר בניה בשטח יהא הגש המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:

1. פרט למניעת חדירת גז ראדון
 2. פירוט שיטת חימום הדירה
 3. מיקום מעכה מזגן
- הכל ע"י מגישי התכנית ועל השבונם.


ג. פיתוח ותשתיות:

- 8.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו
 - 8.2. 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות,

באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.3. 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 קרי 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.

חתימות:


----- חתימה:

חתימת בעל הקרקע ומגיש התכנית:
יטבת עופר ת.ז. 051554029
רח' ציון לאון 17, פסגת זאב, ירושלים

חלדייב יבגני
אדריכל
מ.ר. 60790
----- חתימה:

חתימת המתכנן:
אדריכל איבגני חלדייב ת.ז. 304249154
מס' רשיון טע"ט
ת.ד. 32391 ירושלים 91323
טל. 5833099 - 02



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מ"מ
הועדה המחייבת תכנית לאישור את התכנית
מ.ר. 60790 ביום 11.08
מינהל תכנון יו"ר הועדה

07.12.2007