

מחוז ירושלים -מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9098

שינוי לתכנית מס' ב"מ/3398 ב'
 ושינוי לתרש"ץ 5/53/8

תכנית מתאר מקומית עם
 הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:
- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 9098, שינוי לתכנית מס' ב"מ/3398 ב' ושינוי מס' 03 לתרש"ץ 5/53/8 (להלן - "התכנית").
- 1.2 גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית:
 1.577 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים. שכונה: פסגת זאב, רח' משה דיין מס' 154.
- 1.4.2 גוש 30613 חלקה 146
 גוש 30614 חלקה 36
 מגרש מס' 514/7 עפ"י תכנית 3398 ב'.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין 222/700 צפון לבין 222/600 דרום
 רוחב: בין 636/525 מזרח לבין 636/625 מערב
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

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

2.1.3. נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 הכוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין ועצים לשימור ועקירה 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 ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: קביעת תוספות בניה למבנה קיים.

3.2 קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין ומחסנים.

3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 340 מ"ר, מהם 300 מ"ר שטחים עיקריים ו-40 מ"ר שטחי שרות.

3.4 קביעת קווי בניין חדשים עבור תוספות הבניה.

3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.6 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות במ/3398 וב' ותושב' מס' 5/53/8. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס' 9098 זו.

5. יעודי קרקע
5.1 טבלת יעודי קרקע ודכויות בנייה מסכמת:

סה"כ מירבלי (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	מס' קומות מאושר	מוצט	שטחי שדות (מ"ר)	שטחי שדות מאושר	מוצט	שטחי בנייה עיקריים (מ"ר)	מוצט	שטחי בנייה עיקריים מאושר בתכנית מס' /מ"ר /ב'3398 ובהיתר מס' 91/283	שטחי בנייה	תכנית בנייה מירבית (מסמט) המגדש קיים (ללא שינוי)		מס' יח"ד	שטח התלקה בדזום	מס' חלקה	יעוד
													מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
	340	3,252	-	8	40	853	300	2,391		שטחים מעל לתפלט 0.00	59%	53%	23	1.577	146	מגורים מיוחד		
	-	-	-	-	-	-	-	-		שטחים מתחת לתפלט-0.00								
3,592	340	3,252	-	8	40	853	300	2,391		סה"כ								

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנות ובתיורים)
התשנ"ב-1992

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים מעל קומת מסחר וחניה.
- 5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
- יותר הבינויים הבאים בשטח:

- (1) תוספות בניה במפלסים 8.58-, 5.72-, 2.86- לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.
- (2) תוספת 2 מחסנים במפלט 8.58- בשטח של 20 מ"ר כל אחד. הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1 ובתשריט ובהתאם לקיים בשטח.
- (3) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן בבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 חזית מסחרית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קוים שתי וערב הוא אזור מסחרי עם זכות מעבר לציבור בקומת הקרקע.

5.4 שלבי ביצוע

תוספות הבניה בחזית תיבננה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור צמודות לחדר מדרגות משותף תיבננה בהינף אחד.

5.5 סטיה ניכרת:

5.5.1 מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב, מודגש בזאת כי לא תותרנה כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5.2 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. מבנה להריסה

חלק מהמבנים המסומנים בתשריט זבנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעל הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור לעיל תנאי למתן היתר בניה במגרש המיועד לבניה הוא תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

10. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

11. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

12. הוראות כלליות:

א. יותר לרתום כבלי חשמל לבניין במידת הצורך, לצורך הרכבת הקלה.

ב. התוכנית מצויה בתחום רצועה לתכנון של רכבת תת-קרקעית וכי תותר בניה על הקרקע ובניה תת-קרקעית עד לעומק הנדרש עבור יסודות בהתאם להוראות התוכנית. בעומק שמעבר לכך תישמר הרצועה לתכנון עפ"י תמ"א/23 על כל המשמעויות הכרוכות בכך.

חתימת בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

א. קינג

1. קינג יעל ת.ז. 55866719
2. דאולין יניסיה ת.ז. 32355493
3. מירוביץ שמואל ת.ז. 16828576
4. שלמה אמר ת.ז. 2610191
5. גילר אלה
6. ישראל יפה
7. בקרמן מרים ת.ז. 14908289
8. סיטון יצחק ת.ז. 1022990
9. צמח ציון ת.ז. 04913903
10. פריינד ישראל
11. הדר קידר ת.ז. 59643379
12. רוה מיכל
13. ברוך חיים
14. אסף כהן ת.ז. 032087967
15. קורדי זאדיני ת.ז. 311996414
16. גניש שלמה ת.ז. 69961811
17. רובין נלו ת.ז. 012370078
18. שמש דויד ת.ז. 42912543
19. אמויעל יהודה ת.ז. 6379171
20. זידישוילי לידיה ת.ז. 14540991
21. דכטיאר בוריס ת.ז. 304090038
22. נתן ג'קלין ת.ז. 51151843
23. ללי פימן ת.ז. 16761843

חתימת מגיש התכנית:

א. קינג
 קינג יעל, ירושלים, ת.ז. 55866719, טל.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 9098
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 404 כיום 5.7.06
א. קינג
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9038
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בלישיבה מס' 18-08 כיום 27.7.06
א. קינג
 יו"ר הועדה
מאיר שטרית
 שר הפנים

חתימת המתכנן:
אדריכל
 גדעון הרלפ, אדריכל,
 רח' יפו 65, ירושלים 94342
 טלפון: 02-6233869, נייד: 050-5403088, פקס: 02-4233872
charlapg@inter.net.il