

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

**תכנית מספר 8192 א'**

**שינוי לתוכנית מספר 3602**

**1. שם התוכנית ותכולתה:**

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8192 א', שינוי לתוכניות מס' 3602
  - 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 1.196 דונם.
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: פסגת זאב, רח': גיורא יוספטל מס' 10.
    - 1.4.2 גוש 30542, חלקה ארעית: [9] חלק
    - חלק ממגרש 1087 עפ"י תכנית מס' 3602.
    - 1.4.3 קואורדינאטות על-פי רשת ישראל החדשה:
      - אורך: בין 636075 לבין 636150
      - רוחב: בין 223325 לבין 223400
- הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית:**

- 2.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 2.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
  - 2.3 נספחים:
    - 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.
- התכנית כוללת:
- א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
  - ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.

**2.4 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 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.

2.5. מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

### 3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: קביעת בינוי לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות.

3.2. קביעת בינוי עבור תוספות וסגירת מרפסות קיימות לשם הרחבת יח"ד קיימות

3.3. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 50.26 מ"ר שטחים עיקריים.

3.4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 3602. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס' 8192 א' ז.

**5. ייעודי קרקע:**

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה עקיפים				שטחי בניה מרבית (אחוז משטח התכנית)		שטחים מקומיים	מס' ת"ד	שטח התכנית בדונם	מס' חלקה	חלק מ- [9] ארעית	אזור מגורים
	סה"כ	מוצע	מאשר בהיתר בניה	סה"כ	מוצע	מאשר בהיתר בניה	סה"כ	מוצע	מאשר בהיתר בניה	מותרת למפילס	מעל מפילס	מגורים	מס' חלקה							
6 קומות	293.18	50.26	242.92	9.7	9.7	283.48	50.26	233.22	16.9%	15.9%	מגורים	10	1.196	חלק מ- [9] ארעית	אזור מגורים					
																773.41	52.45	720.96	720.96	שטחים/שטחים
	1066.59	50.26	1016.33	62.15	62.15	1004.44	50.26	954.18												

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התשל"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן)

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3602 לגבי אזור מגורים.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. תותר תוספת בנייה במפלס +2.88 בחזיתות מערבית ומזרחית לשם הרחבת יח"ד קיימות.

ב. תותר סגירת מרפסות קיימות במפלס +2.88 בחזית צפונית לשם הרחבת יח"ד קיימות.

הכול בהתאם למסומן בקו אדום בנספח הבינוי.

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גזון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. סטייה ניכרת:

5.3.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3.2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

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

## 6. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2, 5.3 (סטייה ניכרת), להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

6.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

6.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

6.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכחכות 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), צינוחת ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

## חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים  
טל: 02-5318888

מתי ענת ת.ז. 26924167  
יצחק חממי ת.ז. 69686889  
אפרת חיוני ת.ז. 57480352  
ברנופלוסקי יורי ת.ז. 317414720  
קמח יסנמהר ת.ז. 321928392  
יעקב בן-חי ת.ז. 2238298  
נורית צרפתי ת.ז. 23679343  
סיגלית אהרון ת.ז. 23863236  
אהרון חממי ת.ז. 69686863  
אילן הירשפלד ת.ז.

## חתימות:



## מגיש התוכנית :

שם: אהרון חממי  
ת.ז. 69686863  
רח' גיורא יוספטל מס' 10, י-ם.  
טל: 02-6561255

משרד הפנים מחוז ירושלים  
פקדת תכנית מס' 8192  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 16105 ביום 13.11.06  
יושב הוועדה  
יו"ר אהרון חממי  
4.1.06

## חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ  
אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619  
רשיון מס' 00101659  
הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8192  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 16105 ביום 30.6.06  
מינהל תכנון  
יו"ר אהרון חממי