

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים  
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

22-10-2006

**תכנית מס' 10361**  
**שינוי לתכנית מס' 3601**

### 1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10361 שינוי לתכנית מספר 3601
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 2.884 דונם
- ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: פסגת זאב מזרח

רח': חיים תורן בתים מס': 43,41,39,37

גוש: 30629 חלקות ארעיות מס': 76,77,78,79

חלק ממגרש 1017 עפ"י תכנית מס' 3601

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223200 לבין 223275

רוחב: בין 636500 לבין 636350

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
  2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
  3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
- הכוללת: בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין שהינם מחייבים.

**ב. 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**3. מטרות התכנית:**

- א. מהות התכנית: תוספות בניה זהות ותוספת מחסנים בארבעת הבניינים לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בבניינים מס' 37,39,41,43 :
  1. תוספת בניה בכל הקומות לכל אחד מהבניינים.  
הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.
  - ד. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1736 מ"ר מהם 1528 מ"ר שטם עיקרי ו- 208 מ"ר שטחי שירות בכל ארבעת מהבניינים.
  - ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  - ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ז. קביעת הוראות בגין סככות להריסה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3601. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10361 זו.

5. יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע חכיויות בניה מסכמת עבור כל אחד מהבניינים שמספריהם 37, 39, 41, 43.

מס' קומות מירבי	שטחי בניה ומס קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										שטח	מס' חלקה ארעית	יעד חלקה ארעית			
	סה"כ(מ"ר)		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שימושים						
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע			מאושר	בתכנית	מאתח לממלס	מאתח לממלס		
7	1611.00	436.00	1175.00	109.00	52.00	57.00	1502.00	384.00	1118.00	3601' מס' בתכנית	0.00	0.00	10	מגורים	730	בנין מס' 37 [76]
7	1611.00	436.00	1175.00	109.00	52.00	57.00	1502.00	384.00	1118.00		-	-	10	מגורים	720	בנין מס' 39 [77]
7	1611.00	436.00	1175.00	109.00	52.00	57.00	1502.00	384.00	1118.00		-	-	10	מגורים	730	בנין מס' 41 [78]
7	1611.00	436.00	1175.00	109.00	52.00	57.00	1502.00	384.00	1118.00		-	-	10	מגורים	704	בנין מס' 43 [79]

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים כהתאם לדרשות.

6. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על השטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3601 לגבי אזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה הזהות לכל הבניינים שמספריהם 37,39,41,43 כמפורט להלן:

1. תוספות בניה בקומות מפלס +0.00, +5.60 לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה זו.

2. תוספות בניה בקומות במפלסים +2.80, +8.40, +11.20, +14.00, +16.80 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.

ב. קוי הבנין המירביים לתוספת בניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ג. זכויות הבניה והוראות הבנוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחת מהחלקות הארעיות שמספריהן 79,78,77,76 הינו: 10 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת הזהרה בספרי המקרעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הקומה המוצעות בתוכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן

הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת

תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. שלבי ביצוע:

א. תוספות הבניה תבוצענה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על תוספות

המוצעות מתחתיהן, ובמקרה של ביצוע חלקי ( למשל תוספת בניה /מעטפת

תוספת בניה בקומה ראשונה בלבד ) תהווה גמר הגג של התוספות מרפסות

תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ב. למרות המצויין לעיל, תותר הקמת התוספות המוצעות לדירות 1 ו-2 ולדירות 9

ו-10 בנפרד משאר תוספות הבניה המוצעות בתכנית ובלבד שתוספות הבניה

לדירות 1 ו-2 תיבנה בהינף אחד ותוספות הבניה לדירות 9 ו-10 תיבנה בהינף

אחד.

ג. הגבהת מעקה הגג תבוצע בהינף אחד עם התוספות במפלס +7.00.

4. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

5. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים ודודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

7. חניה:

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

8. גדרות וסככות להריסה:

א. הגדרות, הסככות והתוספות בבניה קלה על הגג, המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

ב. תנאי למתן היתר עבור כל דירה יהיה הריסת עבירות הבניה השייכות לאותה דירה ואשר סומנו להריסה לעיל כאמור בנספח מס' 1.

9. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ו3 שלבי ביצוע) 7 (חניה) 8 (מבנה להריסה) שלעיל להלן תנאים למתן היתר בניה:

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. תאום הפתחים החדשים כדוגמת פתחים קיימים עם מהנדס העיר ו/או מטעמו.

ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי

מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל הוא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

ד. 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 קוי 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.

ביצוע כל האמור לעיל הוא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

**פרטים:**

**חתימות:**

בעל הקרקע					
מנהל		כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	
מקרקעי		יפו 216	5318888-02		
ישראל		ירושלים			

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
עבו	משה	013898336	תורן חיים 37/3	5856101-02	
חנוכה	יצחק	57058661	תורן חיים 39/4	5858985-02	
פרידמן	עזריאל	58297086	תורן חיים 41/1	6564091-02	
שושון	מרדכי	58733288	תורן חיים 41/4	5834890-02	
כהן	משה	057363574	תורן חיים 41/5		
ערבוק	אילן	057054942	תורן חיים 41/6	5834860-02	
בראשי	אהוד	55038491	תורן חיים 41/9	5830242-02	
בן אטר	משה	056521826	תורן חיים 41/10	5855658-02	
שטאל	זאב	56017783	תורן חיים 43/4	4239717-052	
אלימלך	שמואל	057826075	תורן חיים 43/6	6560312-02	

*בשר פה רשמי*

עורך התכנית						
שם	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
משפחה	פרטי	304549462	לאה בן פורת	0544631174		ותאריך תוקף הרשיון 45834
בלצקי	דוד		19/2			

תאריך: \_\_\_\_\_

**בלצקי דוד**  
**אורי קס 45834**

תש"ד הננים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 10361  
 הועדה המוואזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 12106 ביום 27.7.06  
 מינהל תכנון  
 יו"ר תכנון