

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטתתכנית מספר 10366שינוי לתוכנית מספר 3602, ולתכנית שיכון ציבורי מס' 5/53/21. שם התוכנית ותכולתה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10366, שינוי לתוכניות מס' 3602, ולתכנית שיכון

ציבורי מס' 5/53/2

1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.992 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: פסגת זאב, רח': גיורא יוספטל מס' 7-9.

1.4.2 גוש 30688, חלקה ארעית: [6]

גוש: 30542, חלקות ארעיות: [5], [6].

1.4.3 קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223300 לבין 223375

רוחב: בין 636150 לבין 636225

הכל 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:

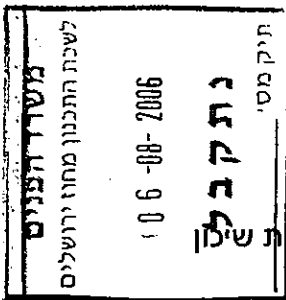
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים

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. מטרת התכנית:

3.1. מהות התכנית: תוספת בנייה בקומה עליונה בבניינים 7-9 לשם הרחבת יח"ד קיימת

בקומה שמתחתיה, בכל אחד מהבניינים.

3.2. קביעת בינוי עבור מפלסים: +8.58

3.3. קביעת תוספת שטחי בניה בבניין מס' 7 בהיקף של 39.33 מ"ר שטחים עיקריים.

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בבניין מס' 9 בהיקף של 39.33 מ"ר

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.7. קביעת הוראות בגין סגירת מרפסת לפירוק ופרגולה להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתוכניות 3602, תרש"צ 5/53/2. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו

הוראות תכנית 10366 זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות של בניינים מס' 917.

מס' קומות מרבי	סה"כ לבניין(מ"ר)		שטחי שרות לבנין		שטחי בניה עיקריים לבנין		תכנית בניה מרביית (אחוז משטח המגורש)		שמושים	מס' יח"ד בכל בניין	שטח החלוקת בתוכם	מס' חלוקה	יעודי חלוקת
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	מתחת למפליס	מעל מפליס					
4 קומות מעל קומת המקליט	סה"כ שטח לכל בניין		מאוסר בתוכניות 3602		סה"כ		מותרת למפליס 0.00	מעל מפליס 0.00	מגורים	6	0.295 [6] 0.495 [6] 0.202 [5]	ארצות מגורים	
	670.66	39.33	631.33	68.46	602.20	39.33	562.87	10.9%	42%				
	54.17		54.17	54.17			שטחים/קומות מעל למפליס 0.00-ה						
	724.83	39.33	685.50	122.63	602.20	39.33	562.87	סה"כ			0.992		

הערות לטבלה:

* בכל בנין

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו בכל בניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות וברחמים).

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית 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 השלמת קומת הגג במפלס +8.58 בכל אחד מהבניינים לשם הרחבת יח"ד קיימות.

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

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

5.3. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה בכל אחד מהבניינים תבוצע בהינף אחד ללא תלות בבניין האחר. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת:

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

5.4.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

5.4.3. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית),

6. חניה:

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

7. סגירת מרפסת ופרגולה להריסה:

7.1. סגירת המרפסת והפרגולה המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ולפירוק ויפורקו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (פרגולה וסגירת מרפסת להריסה).

תנאים למתן היתר בניה הינם:

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

8.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי

מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה

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

8.1.3. 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 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. 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

בניין מס' 9:

חיים יולדוס
אפרים צדוק
רפי אבטליון
פיני כהן
סימן קלימיאן
אבנר צדוק

בניין מס' 7:

אלון שמעון
איתן פרי
אסרף סימונה
עוזי גרינשפיין
עדי שפיר
אמנון צדוק

חתימות:

אמנון צדוק

מגיש התוכנית :

שם: צדוק אמנון

ת.ז. 5866014

רח' גיורא יוספטל מס' 7, פסגת זאב, ירושלים.

טל: 02-6561170

שם: צדוק אבנר

ת.ז.

רח' גיורא יוספטל מס' 9, פסגת זאב, ירושלים.

טל: 02-6561171

אבנר צדוק

משרד הפנים מחוז ירושלים
10366
הפקדת תכנית מס' 10366
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 1106 ביום 11.4.06
יו"ר הועדה

דו"ר שנית
אדריכלית

18.7.06

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

טל: 02-5667103

הרצוג 55 י-ם

משרד הפנים מחוז ירושלים
10366
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 1104 ביום 28.1.07
יו"ר הועדה

פקס: 02-5631450