

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מפורטתתכנית מס' 11095שינוי לתכנית מס' 1042(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|---|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11095 שינוי לתכנית מס' 1042. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 0.802 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: בית וגן,
רח': הפסגה, בית מס': 60 | |
| 1.4.2 גוש 30342 חלקה 57, | |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין- 217575 לבין- 217650
רוחב: בין - 630225 לבין- 630275 | |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. | |

2. מסמכי התכנית:

- | | |
|---|-----|
| 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). | 2.1 |
| גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). | 2.2 |
| גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1"). | 2.3 |
| יחס בין מסמכי התכנית: | 2.4 |

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה שזו סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1. 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 מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת בניה בחזיתות הבנין ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניה בחזיתות הבנין ותוספת 1 קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 587 מ"ר, מהם 566 מ"ר שטחים עיקריים ו - 21 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות מעל קומת מרתף ל - 4 קומות מעל קומת מרתף.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1042, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

5.1

סח"כ	סח"כ במ"ר			שטחי בניה מאושרים ומוצעים (במ"ר)				מס' יח"ד	מס' קומות מירבי מתחת 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע
	מוצע	מאושר	שטחי שרות	שטחי שרות	שטחי שרות	שטחי בנייה עיקריים	שטחי בנייה עיקריים						
1170.27	510.52	659.75	16.52	39.00	494	620.75	מפלס 0.00	9	4	0.802	57	אזור מגורים מיוחד	
206.33	76.33	130.00	4.50	130.00	71.83	---	מתחת 0.00						
1376.6	586.85	789.75	21.02	169.00	565.83	620.75	סה"כ						

הערה לטבלה:

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

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע וורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 קווי הבנין המירביים לתוספות בחזיתות הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 5.2.3 קווי הבנין המירביים לתוספת קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- 5.2.4 מס' קומות מירבי יהא 4 קומות מעל מפלס 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס 0.00 .
- 5.2.5 תותרנה תוספות בניה במפלסים - 2.80 , 0.00 , 0.65 , + 3.00 , + 3.65 , + 6.00 , + 6.65 , + 9.00 , + 9.65 , לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- 5.2.6 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.7 גובה הבינוי לתוספות המוצעות יהא בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- 5.2.8 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 עץ להעתקה:
- העץ המסומן בצבע ירוק בתשריט ובנספח הבינוי הינו עץ להעתקה, מיקומו הסופי של העץ ייקבע לעת מתן היתר בניה ראשון לתוספת בחזית רח' הפסגה בתיאום עם מח' תושיה בעיריית ירושלים.
- 5.4 שלבי ביצוע:
- הבניה בעמודות בחזיתות הבנין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהא גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הקומה תבוצע בנפרד.
- 5.5 סטיה ניכרת:
- לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6. חניה:

6.1

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. מדרגות, וסגירת**מרפסות להריסה:**

1. המדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
2. המרפסות המסומנים בצבע צהוב ואדום הם סגירת מרפסות להריסה ובנייתן מחדש תנאי למתן היתר בניה סגירת המרפסות יהא הריסת סגירת המרפסות ועיצוב של כלל המרפסות לסגירה בתיאום עם מהנדס העיר.

8. ביצוע לתכנית**לצרכי רישום:**

- א. מיד עם אישורה של תכנית מס' 11095 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאת הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

9. תנאים למתן**היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (מדרגות וסגירת מרפסות להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

- 9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה.

תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אברהם קצנלבוגן, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 5096591-2 טל': 6424427
 רחל הברמן, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 6511566 טל': 6995484
 פני סמבר, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 1242140 טל': 6423198
 יעקב לנג, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 05979392 טל': 6436664
 רבקה צ'רוין, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 01261902-9 טל': 6418370
 ניקול דאהן, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 01118525-3 טל': 6436663

אברהם קצנלבוגן
רחל הברמן
פני סמבר
יעקב לנג
רבקה צ'רוין
ניקול דאהן

בעלים נוספים:

מרדכי כהן, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 1051180
 יוחנן טרבסקי, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 72299911
 גיטל ויינברג, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 4143088
 רחל פצינקר, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 66278
 גבי כהן, רח' הפסגה 60 ירושלים ת"ז : 327205415

נפתלי פלינק

חתימת המתכנן: מר 82333

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1/1 ירושלים ת"ז : 313657595 טל': 6510879

תאריך:

