

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

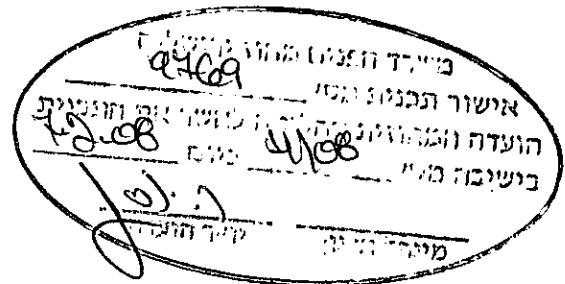
תכנית מס' 9769

הרחבת יחידות דיור ברח' אגסי 34, הר נוף ירושלים

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית.



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לקבוע תוספות שטחי בניה לבניין קיים. התוספות יבנו בכל הקומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות. לתכנית מצורף נספח בינוי הקובע את אופן בינוי תוספות הבניה. התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין המאושרים וקביעת חדשים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 9769

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הרחבת יחידות דיור ברח' אגסי 34, הר נוף, ירושלים</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>1185 מ"ר</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • אישור 1 מספר מהדורה 01/04/08 תאריך עדכון 	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מתאר מקומית • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה. • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית • היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התכנית • סוג איחוד וחלוקה • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה מערב 216725
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 632150
 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום רחוב אגסי 34 בשכונת הר נוף
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים.
 שכונה הר נוף.
 רחוב אגסי.
 מספר בית 34.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30255	• מוסדר	• חלק מהגוש	86	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3028	• שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו.	2939	30/06/1983

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	גיליונות	מספר רישון	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	נפתלי פלינק	01/04/08			22	ל.7.	• מחייב	חולאות התכנית
	ועדה מתוזזת	נפתלי פלינק	01/04/08		1		1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מתוזזת	נפתלי פלינק	27/06/07		1		1:100	• מנחה כשקווי בנין, גובה, ומס' יחיד	נספח בנין
								הינם מחייבים	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			6520248	34 רח' אנסי ירושלים			57300741	ורטה'ימר יוסף מאיר		מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			6537069	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			015723455		שפסוביל דניאל		חוכר
			6519476	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			033226036		שפסוביל צביה ציפורה		חוכר
			6540866	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			055701312		קפלין יצחק חיים		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			015641756		קפלין גיסי		חוכר
			6510838	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			303714307		רשינת נרמן יצחק		חוכר
			6540416	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			53576781		רשינת אורח		חוכר
			6526757	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			24328650		ולצר בנימין		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			24135097		ולצר מרים		חוכר
			6525653	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			69759324		פלדמן אביגדור אלרוח		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			11952686		פלדמן אסתר		חוכר
			6520549	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			38734281		איזובי מנשה		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			326811965		איזובי דינה		חוכר
			6522940	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			2866438		רוזנברג רפאל		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			32066102		רוזנברג אפרת		חוכר
			6517840	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			24919342		ברסלר ישראל מאיר		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			24147506		ברסלר עלקה נרבה		חוכר
			6526447	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			13671177		מרגולין יהודה חמד		חוכר
			6524430	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			13600937		מרגולין עממי		חוכר
			6517623	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			110867085		לאקס יוסף		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			03149393-5		לאקס דבורה תרצה		חוכר
			6520248	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			57300741		ורטהיימר יוסף מאיר		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			58027111		ורטהיימר זיוה		חוכר
			6524729	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			22601033		זקש יהודה מרדכי לייב		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			24162950		זקש שרה פנינה		חוכר
			6518471	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			302066675		אינבר קנת דוד		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			302066683		אינבר איימי אליזבת		חוכר
			6526516	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			057393399		דבורץ יצחק דוד		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			022565121		דבורץ תמר		חוכר
			6528276	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			28567139		יוסף עובדיה		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			309865053		יוסף אריאלה		חוכר
			6520754	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			59148502		אבריישר פסח שמואל		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			24161226		אבריישר צפורה שרה		חוכר
			6526829	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			58713777		חוקקים יוסף		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			58840901		חוקקים חיה		חוכר
			6524762	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			2356389		כץ משה		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			28780351		כץ חיה אפרת		חוכר
			6526958	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			313659377		דרדנר שלמה יוסף		חוכר
			"	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			051208932		דרדנר הדסה		חוכר
			6522419	רח' אגסי 34, הר נוף, י-ם			55549711		כרן יצחק		חוכר

			ר"ח אגסי 34, הר נוף, י-ם ר"ח אגסי 34, הר נוף, י-ם ר"ח אגסי 34, הר נוף, י-ם ר"ח אגסי 34, הר נוף, י-ם ר"ח אגסי 34, הר נוף, י-ם ר"ח אגסי 34, הר נוף, י-ם ר"ח אגסי 34, הר נוף, י-ם			57428021 23600960 13600929 112663691 211125525 313725611 313775603	כרן אסתר פרוש צבי נפתלי פרוש אסתר איילין פולמן אבנרם פולמן טאהר טובסקי נשי מרים טובסקי משה		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר שם תאגיד / רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אודייכל
Argfn2@netvision.net.il		0526510562	ר"ח מענה 38 י-ם שמחה 38 י-ם		83333	313657595	נפתלי פלינק	אדריכל	• אודייכל
murch@bezeqint.net		054389292	ר"ח העצמאות 16/35 אשדוד		959		מורטור אלכס	מודד	• מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד ברח' אגסי 34 בהר נוף ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.185	שטח התכנית – דונם
	-	24	מגורים – מספר יח"ד
	646.63	3178.46	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
ל.ר.	ל.ר.	1	מגורים ג'3

4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים ג'**
- 4.1.1 שימושים מגורים**
- 4.1.2 הוראות**
- א. עיצוב אדריכלי:**
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- ב. תשתיות**
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי התכנית 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.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
- ג. סטיה ניכרת:**
- לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ד. תנאים למתן היתר בניה:**
- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, נטיעת עצים במקום אלו שיעקרו.
- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.
- תיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים בעניין נטיעת עצים חלופיים לאלו המיועדים לעקירה.

- להבטחת ביצוע כל הנ"ל האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ה. שלבי ביצוע:

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר לדונם נטו)	מספר יח"ר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרשי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות			
כפי המסומן בתשריט	כפי המסומן בתשריט	כפי המסומן בתשריט	1	7	23.80	20	24	52	348.39	4097.75	404.27	239.02	515.02	2939.44	1185	1	מגורים ג'נ

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנים מיום אישורה

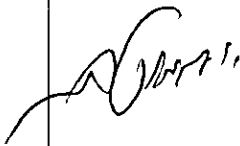
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
			57300741	ורטהיימר יוסף מאיר	

<p><i>Handwritten notes in Hebrew, including names and phone numbers.</i></p>	<p><i>Handwritten notes in Hebrew, including names and phone numbers.</i></p>	<p>015723455 033226036 055701312 015641756 303714307 53576781 24328650 24135097 69759324 11952686 38734281 326811965 2868438 32066102 24919342 24147506 13671177 13600937 110867085 דרכון 03149393-5 57300741 58027111 22601033 24162950 302066675 302066683 057393399 022565121 28567139 309865053 59148502 24161226 58713777 58840901 2356389 28780351 313659377 051208932 55549711 57428021 23600960 13600929 112663691 דרכון 211125525 דרכון 313775611 313775603</p>	<p>שפסוביל דניאל שפסוביל צביה ציפורה קפלן יצחק חיים קפלן גיטי השינג ערמן יצחק השינג אורה ולצר בנימין ולצר מרים פלדמן אביגדור אליהו פלדמן אסתר איזבי מנשה איזבי דינה רוזנברג רפאל רוזנברג אפרת ברסלר ישראל מאיר ברסלר עלקה ברכה מרגולין יהודה הדר מרגולין נעמי לאקס יוסף לאקס דבורה תרצה ורטהיימר יוסף מאיר ורטהיימר זיוה זקש יהודה מרדכי ליב זקש שרה פנינה אינבר קנת דוד אינבר איימי אליזב דבורץ יצחק דוד דבורץ תמר יוסף עובדיה יוסף אריאלה אבריטשר פסח שמואל אבריטשר צפורה שרה חינקיס יוסף חינקיס חיה כץ משה כץ חיה אפרת דרנגר שלמה יוסף דרנגר הדסה כהן יצחק כהן אסתר פרוש צבי נפתלי פרוש אסתר איילין פולמן אברהם פולמן נאווה טברסקי בשי מרים טברסקי משה</p>	<p>בעלי עניין בקרקע</p>
<p><i>Handwritten notes in Hebrew.</i></p>	<p><i>Handwritten notes in Hebrew.</i></p>	<p>313657595</p>	<p>נפתלי פלינק</p>	<p>עורך התכנית</p>