

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10406

תוספות בנייה ברח' אליהו מרידור מס' 41-49, פסגת זאב

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10406
 הועדה הרחבת תחליטת החליטה לאשר את התכנית
 תאריך: 2007 ביום 2007
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה ה. י.

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תוכנית להוספת שטח עיקרי בכל קומות של הבניינים 41, 43, 45, 47, 49, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות. התוספות נמצאות במפלסים -2.90 , $+0.00$, $+2.90$. התוספת תבצע תוך שמירה על אופי הבניין כך שתאים לחזית הבניין הבנייה הינה על רכוש פרטי.
תוכנית מאושרת היא במ/3602 ב', ותרש"צ 5/53/18.
התוספות המבוקשות חלקן נבנו ומטרתן להרחיב יחידות דיור קיימות. המבקשת הינה בעלת יחידה בבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 10406

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות בנייה ברח' אליהו מרידור מס' 41-49,
פסגת זאב

4759 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות
שלב

מילוי תנאים להפקדה

1

מספר מהדורה

16.3.08

תאריך עדכון

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 635675
קואורדינאטה Y 223900

המבנה יושב בירושלים בשכונת פסגת זאב, ברח' אליהו מרידור, לפני הפניה לרח' יוסף נדבה, חזיתו הצפונית גובלת עם שפת היער.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה פסגת זאב
רחוב אליהו מרידור
מספר בית 41-49

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30598	לא מוסדר	חלק מהגוש	[8] ארעית	-

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/3602	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/3602 בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3602 ממשיכות לחול.	י.פ. 4255 עמ' 425	20.10.1994
62	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 62 בנושאים המפורטים בתכנית וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	1301	08.09.1966

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	רזני שנית, אדריכלית משרד: זום אד' בע"מ	16.3.08	1	ל"ר	1:200	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרבי, קווי בניין מרביים.	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	רזני שנית, אדריכלית משרד: זום אד' בע"מ	16.3.08	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	רזני שנית, אדריכלית משרד: זום אד' בע"מ	16.3.08	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיילים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
-	-	-	02-5853470	רח' אליהו מרידור -47, ירושלים	-	-	070265764	070265764	רבקה ששון	לי"ר	מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
-	-	-	-	רח' אליהו מרידור מס' 41- ירושלים 49	לי"ר	-	-	לי"ר	בעלים
<p>בנין 47:</p> <p>035780915 מאיה פוסט, ת.ז. 02480810-7 070265764 באשר אילנה, ת.ז. 16622714 5907392-8 לואיזה צידון, ת.ז. אלדד שוסף, ת.ז. סניל ישראל'י אלכס ברוד אתי מצוה</p> <p>בנין 49:</p> <p>058851361 יפה לוי, ת.ז. 053992665 061268934 דוד יהודית, ת.ז. שירה בוגול, ת.ז. 056060304 52400907 אתי הראל, ת.ז. אברהם רבקה, ת.ז. סידור רחל</p> <p>רבקה ואלחנן לוי חיים ולימוד כהן</p> <p>בנין 43:</p> <p>14652911 אסתר גל, ת.ז. 27846807 27705631 מרחי מרים, ת.ז. שבת אריס, ת.ז. מרחי עדנה ויעקב מיקאל זעפי כהן מיכל ואלדד רבכלני</p> <p>בנין 45:</p> <p>51133437 אסתר שי, ת.ז. 206171190 027438605 מירבן גרעון, ת.ז. שלומית-קן דרור, ת.ז. רידיאן מלי, ת.ז. חפצי 33121401 זוריס וניסן ישראל נעים בר דוד צליר</p>									

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יתען תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@barak-online.net	02-5667103/5667103 שלושה 6	-	02-5667103	רח' הרב הרצוג 55 מס' 55	שם ל"ר	00109290	028145910	זום אדריכלות מע"מ רוני שנית	אדריכלות	

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן 28 מס' 28	שם ל"ר	827		אברהם ארוסטר	מהנדס מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
וועדה המחוזית	הוועדה המחוזית, מחוז ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת בנייה בבניינים 41-49 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במפלסים $-2.90, +0.00, +2.90$.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב' 1.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן
- קביעת בינוי לסגירת מרפסות קיימות במפלסים $-2.90, +0.00, +2.90$ לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 726.10 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לתוספת בניה.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין פרגולה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למכונן מפורט	למימוש			
-	-	4.759	-	4.759	שטח התוכנית – דונם
-	-	40 יח"ד	-	40 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד (כל הבניין)
-	-	4661.30	726.10	3935.20	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב' 1

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותר סגירת מרפסות קיימות באופן אחיד ליח"ד במפלסים -2.90 , $+0.00$, $+2.90$, לשם הרחבת יח"ד קיימות.

הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. עיצוב אדריכלי

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

ג. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, והדבר יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. סטייה ניכרת:

1. 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.

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.

3. קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש

לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת

מתכנית), התשס"ב-2002.

4. שלבי ביצוע:

כל כניסה תיבנה בהינף אחד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ה. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או

המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. פרגולה להריסה:

הפרגולה המסומנת בתשריט בצבע צהוב, מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר

בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

ז. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום סגירת המרפסות וחומרי הבניה והחלונות עם מהנדס העיר באופן אחיד לכל הדירות כתנאי למתן היתר בניה.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
4. 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.
 ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מס' תא שטח	יעוד			
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			מעל לבניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	
3.00	3.10	3.10	9.42	2	2	+7.45	40	117.4%	5588	340	2122	586	2540	4759	1	מגורים ב' 1

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 כמצוין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

- א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**



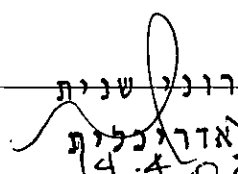
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

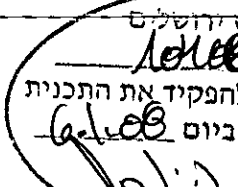
זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

7. חתימות ואישורים

7.1 חתימות

חתימה תאריך	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		070265764	רבקה ששון	מגיש התוכנית
		<p><u>בניין 47:</u></p> <p>מאיה פוטש, ת.ז. 035780915 באשר אילנה, ת.ז. 02480810-7 רבקה ששון, ת.ז. 070265764 לואיזה צידון, ת.ז. 16622714 אלדד שוסף, ת.ז. 5907392-8 סיגל ישראל אלכס ברוד אתי מצוה</p> <p><u>בניין 49:</u></p> <p>יפה לוי, ת.ז. 058851361 דוד יהודית, ת.ז. 053992665 שירה בוזגלו, ת.ז. 061268934 אתי הראל, ת.ז. 056060304 אברהם רבקה, ת.ז. 52400907 סיידוף רחל רבקה ואלחנן לוי חיים ולימור כהן</p>	<p>מרים גל, ת.ז. 29361557 רונית אחדות, ת.ז. 22999676 סמדר בר (כהן), ת.ז. 55047393 בלטי ישראלה, ת.ז. 5970197 זקנין גבור נוקס איריס, ת.ז. 24038101</p> <p><u>בניין 43:</u></p> <p>אסתר גל, ת.ז. 14652911 מורחיי מרים, ת.ז. 27846807 שבת איריס, ת.ז. 27705631 זרחי עדנה ויעקב מיכאל וצפי בהן מיכל ואלדד ובלוני</p> <p><u>בניין 45:</u></p> <p>אסתר שי, ת.ז. 51133437 פרידמן גדעון, ת.ז. 206171190 שלומית-קן דרור, ת.ז. 027438605 דוידאן מלי, ת.ז. 33121401 זפצדי בורוכוב דוריס וניסן ישראל נעים בן דוד צליר</p>	בעלי עניין בקרע
 רוני שנית אדרג כלית 14.4.08	00109290	02814910	זום אדריכלות בע"מ רוני שנית	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים</p> <p>הפקדת תכנית מס' <u>10108</u></p> <p>הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>4108</u> ביום <u>14.08</u></p> <p></p> <p>יו"ר הועדה</p>	<p>שם: הגב' רות יוסף</p> <p>תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>	ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים****9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	-	-

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ל"ר	ל"ר

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית