

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושים  
 תכנית מספר 9712  
 ושינוי לתכנית מספר 3144  
 ושינוי תרשי"צ מספר 5/53/16  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מספר 9712  
 שינוי לתכנית מספר 3144  
 שינוי תרשי"צ מספר 5/53/16  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
 (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
 (להלן : הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
 (להלן : התשריט),

ו- 6 גלילונות של תכניות בינוי בק.מ. 1:100 כמפורט להלן.

- גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין מטיפוס A הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).  
 גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין מטיפוס B הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 2).  
 גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין מטיפוס C הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 3).  
 גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין מטיפוס D הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 4).  
 גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין מטיפוס E הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 5).  
 גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין מטיפוס F הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 6).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 7207 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת פסגת זאב מזרח, רחוב יואל פרידלר.

גוש: 30592

חלק מחלקה:

מגרש מס' 17, ע"פ תרש"צ מס' 5/53/19

שטח בין קואורדינטות אורך 135,850 ל - 135,625

לבין קואורדינטות רוחב 174,275 ל - 174,150

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לסגירת מרפסות ונישות קיימות בקומת קרקע ובקומה א' בכל אחד מהבניינים לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- ב. קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבנייה האמור.
- ג. תוספת שטחי בנייה עיקריים ב - 163.39 מ"ר עיקרי
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 3144 ותרש"צ 5/53/19, במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו ההוראות שבתכנית 9712 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ותלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3144 לגבי אזור מגורים, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה סגירת נישות ומרפסות קיימות בקומות קרקע ו - א' בבניינים קיימים מטיפוס A,B,C,D,E,F בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום ובהתאם לנספחים מס' 1-6, ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. מס' יח"ד, מס' קומות ושטחי בניה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טיפוס בניין	בניינים מס'	מס' יחד בכל בניין	מס' קומות בכל בניין	שטח בניה עיקרי קיים במ"ר	שטח בניה עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שטח שרות קיים במ"ר	שטח שרות מוצע במ"ר	סה"כ
A	2,4,5,6	2	2 מעל קומת מרתף	880	56.92	240	240	936.92
B	3	2	2 מעל קומת מרתף	220	9.91	60	60	229.91
C	1	2	2 מעל קומת מרתף	220	9.91	60	60	229.91
D	7,8	2	2 מעל קומת מרתף	440	19.82	120	120	459.82
E	9	2	2 מעל קומת מרתף	220	9.91	60	60	229.91
F	10,11,12,13	2	2 מעל קומת מרתף	880	56.92	240	240	936.92
סה"כ				2860	163.39	780	780	3023.39

\* השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ד. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונתם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיות, רדיו וכדומה.

ה. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

10. שלבי ביצוע:

הבניה בכל אחד מהבניינים בפני עצמו תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

12. מבנים להריסה:

מבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספחים A-F מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.

13. פיתוח ותשתיות:

תאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

13.1 התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי

חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

13.2 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של

כל עבודות התשתית לקבות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקע.

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית:

מר איל נאור ת.ז. 05966366, מר צמאל עזרא ת.ז. 058397530 – נציגי הדיירים

1165/11

חתימת המתכנן:

אדריכל חביאר אלבאום

ת"ז 304454754, כתובת רח' תלתן 17/4 מודיעין, טל: 08-9729711

**חביאר אלבאום**  
אדריכל

תאריך: 03.05.07

