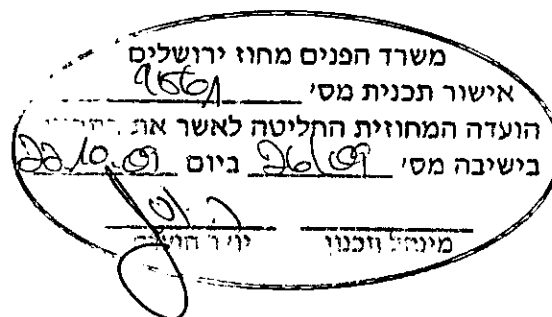
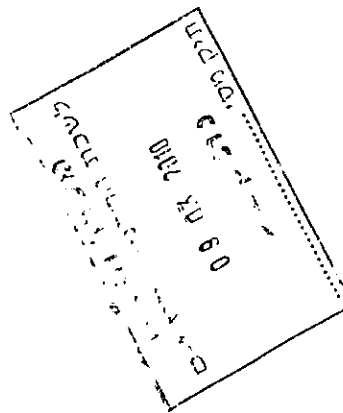


תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
11	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
11	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
12	4. יעודי קרקע ושימושים
13	5. טבלת זכויות והוראות בניה
14	6. הוראות נוספות
15	7. ביצוע התכנית
16	8. אישורים וחתימות



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9561

תכנית מתאר מפורטת

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי **מרחב תכנון מקומי ירושלים.**

סוג התכנית **תכנית מתאר מפורטת**

דברי הסבר לתכנית

מהות התכנית : סגירת מרפסות קיימות לשם הרחבת יח"ד . הכשרת חריגות בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 9561

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

מגורים בשכונת פסגת זאב מערב

1.2 שטח התכנית

כ-987 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• הגשה

מספר מהדורה

: מהדורה 5

תאריך עדכון

30-12-09

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

מוסד התכנון

• המוסמך להפקיד את התכנית

• ועדה מחוזית

אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

•

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב	הנצ. המרכזי של התכנית לפי רשת ישראל
		מזרח Y-	החדשה - 636570Y
		קואורדינטה דרום	הנצ. המרכזי של התכנית לפי רשת ישראל
		צפון X-	החדשה - 222520X

1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונת פסגת זאב מערב

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	פסגת זאב מערב
		רחוב	דויד ניב
		מספר בית	25

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	• מוסדר	• חלק מהגוש	[16]	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30614	30614

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
תרש"צ 5-53-8	67

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
3398 ב'	• שינוי	התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.	י.פ. 3819	26-11-1990

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון תשריט נספח בניי.	דפי הוראות בכתב • מחייב • מנחה	- 1:250 1:100	18	1 1	30/12/09 30/12/09 30/12/09	עופר שער- אדריכל.	.	

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

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

מגיש התכנית 1.8.1

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		אבי כהן רינה כהן	51138535 51915569			דוד ניב 25, ירושלים	6563944 -02			
מגיש התכנית		סוזנה לוי- לרמן	012971123			דוד ניב 25, ירושלים	5856860 -02			

יזם בפועל 1.8.1.1

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל		אבי כהן רינה כהן	51138535 51915569			דוד ניב 25, ירושלים	6563944 -02			
יזם בפועל		סוזנה לוי- לרמן	012971123			דוד ניב 25, ירושלים	5856860 -02			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוקרים
			-02 6563944	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	51138535 51915569	אבי כהן רינת כהן		• חוקרים
			-02 5856860	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	012971123	סיונה לוי- לרמן		
			-02 6560880	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	310608609	שראלוב אריאל שראלוב אליענה		
			-02 5836959	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	057432874	יגאל יעקובי איתי יעקובי		
			-02 5850025	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	62376178 24286726	עוזיאל דוד עוזיאל אסנת		
			-052 5497334	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	58667361	כהן פרץ כהן מרגלית		
			-02 6561332	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	06736592 06820182	הלל אריה הלל מרים		
			-02 5858020	דוד ניב 25, ירושלים		רשמו רק אם רלבנטי.	052650181 068007053	כהן מוטי כהן רותמה		

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

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Offer_arc@zahav.net.il	-02 5663036	-050 5273608	-02 5663036	26 אברבנאל ירושלים	.	.084150	57388241	עופר שער	אדריכל	• אדריכל
M_ely@bezeqint.net	-02 6797852		-02 6793012	9 הרכבים ירושלים		985		יורם אלישיב	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ב1
 ב. קביעת בינוי לסגירת מרפסות בקומות ראשונה, שניה, שלישית ורביעית לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.
 ג. קביעת בינוי לסגירת מבואות כניסה לדירות קיימות, בקומות ראשונה, שניה, שלישית במפלסים -1.60, -0.00, +1.26, +2.86, +4.12, +5.72.
 ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
 ה. קביעת היקף שטחי הבניה בסך 1302 מ"ר, מהם 1082 מ"ר שטחים עיקריים ו-220 מ"ר שטחי שירות.
 ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ז. קביעת הוראות בגין מבנים ופרגולות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		כ-0.987 דונם	שטח התכנית – דונם
	-	8	מגורים – מספר יח"ד
ע"פ היתר 90/679	139.72	1081.88	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

		תאי שטח	יעוד
		I	מגורים.

4. יעודי קרקע ושימושים

אזור מגורים.

שימושים

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ב1 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3398 ב' לגבי איזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

הוראות בינוי

יותרו הבינויים הבאים:

- (1) סגירת מבואה בכל הקומות במפלסים $-1.60, -0.00, +1.26, +2.86, +4.12, +5.72$.
- (2) סגירת מרפסות קומות $+1.26, +2.86, +4.12, +5.72, +6.98, +8.58$.
- (3) הרחבת יחיד קיימות בקומת עליית הגג במפלסים $+9.74$ ו- $+11.44$.
הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.

- (3) מספר הקומות המירבי הינו 5 קומות (הקומה העליונה בתוך חלל גג הרעפים), מעל קומת מרתף.
- (3) מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 8 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות יחיד בנוסף לקיימות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (4) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (5) שלבי ביצוע:
הבנייה תבוצע לכל קומה בהינף אחד.

* גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

- * מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

* קווי הבניין המפורטים בתשריט בתכנית הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

[illegible]

*** גובה רום גג הרעפים הקיימים = +15.50 מ' ***

הערות לסבל:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנון 12 הוא 10.746 +/- במצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

מבנים וגגונים להריסה:

1. מבנה להריסה: חלק המבנה המסומן בצהוב בנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.
2. גגות הרעפים המסומנים בקו צהוב בנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.

א. תיאום הפתחים והחזיתות באופי החזית הקיימת בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. סגירת המרפסות באופן אחיד ובחומרים זהים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. סגירת מבואות הכניסה באופן אחיד ובחומרים זהים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל קומה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

תוקפה של התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		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	
8.3.2010 8.3.2010 8.3.2010	אבי כהן רינה כהן		51138535 51915569	אבי כהן רינה כהן	מגיש התכנית
			012971123	סוזנה לוי- לרמן	
8.3.2010 8.3.2010 8.3.2010	אבי כהן רינה כהן		51138535 51915569	אבי כהן רינה כהן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			012971123	סוזנה לוי- לרמן	
8.3.2010 8.3.2010 8.3.2010	אבי כהן רינה כהן		51138535 51915569	אבי כהן רינה כהן	בעלי עניין בקרע
			012971123	סוזנה לוי- לרמן	
			310608609	שראלוב אריאל שראלוב אליענה	
			057432874	יעקובי יצחק יעקובי אתי	
			67376178 24286726	עוזיאל דדד עוזיאל אסנת	
			58667361	כהן פרץ כהן מרגלית	
			06736592 06820182	הלם אריה הלם מרים	
			052650181 068007053	כהן מוטי כהן רוחמה	
9.3.10	עופר שער-אדריכל מ. 0084150 אברהם אריאל טל 050-273606, 02-5663036		57388241	עופר שער- אדריכל	עורך התכנית