

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9711

שם התכנית: הרחבות יח"ד ברח' יוספטל גיורא 5- פסגת זאב

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים
 אישור תכנית מס' 9711
 מינהל התכנון
 מינהל תכנון
 9711
 9711
 9711

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה שינוי לתכנית לתרש"צ מס' 5/53/2 ולתכנית מס' 3602 בשכ' פסגת זאב בירושלים.

התכנית מציעה שינויים בבנין מגורים קיים הממוקם ברח' יוספטל גיורא 5 .

התכנית מציעה תוספת בניה על גג המבנה לשם הוספת שטחי בניה ל-2- יח"ד הקימות בקומה שמתחתן .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 9711

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	הרחבות יח"ד ברח' יוספטל גיורא 5- פסגת זאב
1.2	שטח התכנית	0.491 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 10.10.10
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
		אופי התכנית
		ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב
מזרח - X
223,300

קואורדינטה דרום
צפון - Y
636,200

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה : פסגת זאב
רחוב : יוספטל גיורא
מס' : 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים
פסגת זאב
יוספטל גיורא
5

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31309	מוסדר	חלק מהגוש		חלק מחלקה 1
30591	מוסדר	חלק מהגוש		חלק מחלקה 28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן .
ל.7	ל.7

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
תרש"צ מס' 5/53/2	4

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
62	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית יז' תמוז התשי"ט שנה לועזית 16/7/59
3602	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3602 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3602 ממשיכות לחול.	י.פ. 3870	שנה עברית יא, אייר התשנ"א שנה לועזית 25/4/91
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב'	י.פ. 6052	שנה עברית ו' שבט התש"ע שנה לועזית 21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022	י.פ. 4393	שנה עברית ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית 22/3/1996
מק/5022 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א'	י.פ. 4847	שנה עברית כג שבט התס"ס שנה לועזית 30.1.2000

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

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

1.6.3 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.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.4 ערך על התכנית	לא רלוונטי
---------------------	------------

1.7 מסמכי התכנית

תאריך הדיון שבו אושר המסמך/ תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חנה אפרת	5.10.06	7.ל	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	חנה אפרת	5.10.06	1	7.ל	1:250	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	חנה אפרת	5.10.06	1	7.ל	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. * מחייב לענין מס' יח'ד, קווי בנין וגובה.

1.8 בעלי ענין/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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-6654627	02-6560984	יוספטל גורא 5 ירושלים			59634675	רחל מורחי		
		052-2592084	02-6565094	יוספטל גורא 5 ירושלים			5163513	רחמיס כהן		

1.8.2 בעלי זכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
			02-5318888	ירושלים 97 יפו	מנהל מקרקעי ישראל					בעלים
		050-6654627	02-6560984	יוספטל גורא 5 ירושלים			59634675	רחל מורחי		חוכר
		052-2592084	02-6565094	יוספטל גורא 5 ירושלים			5163513	רחמיס כהן		חוכר
			02-5838587	יוספטל גורא 5 ירושלים			71408-9	יוסף יאיר		חוכר
			02-5858282	יוספטל גורא 5 ירושלים			052157880	זאב נחמיה		חוכר
				יוספטל גורא 5 ירושלים			5492858	אלחנן צבי		חוכר
			02-6560986	יוספטל גורא 5 ירושלים			155131138	הלן בלוש בלחמו		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי/ הנדסאי/ מודד
alam@inter.net.il	02-567113	052-8608314	02-5671135	ארלוזורוב 10 ירושלים		00027021	09173535	חנה אפרת	אזרחי	אזרחי/ הנדסאי/ מודד
		052-2389243		סן מרטין 63/27 לוד 71279		945		סרגי טלפה	מודד	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות יח"ד עליונות, קיימות ברח' יוספטל גיורא 5-פסגת זאב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת הגג מפלס +8.58 לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן.

2.2.2 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 655.31 מ"ר (מתוכם 582.46 מ"ר שטחים עיקריים

ו- 72.85 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		0.491 דונם	שטח התכנית
		6	מגורים – מס' יח"ד
	31.14	551.32	שטח בניה עיקרי – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ב'2

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'2 4.1

שימושים 4.1.1

א. מגורים

4.1.2 הוראות בנינו

- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
- תותרנה תוספות בנייה בקומת הגג במפלס – 8.58+, לשם הרחבות יחידות הדיוור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - ג. זכויות הבניה והוראות הבנינו יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
 - ד. מספר יחידות הדיוור המרבי בבנין הינו 6 יחידות דיוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיוור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

4.1.3 סטיה ניכרת

- א. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התנו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ב. מסי יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התנו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ג. גובה הבנין הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח בנייה במ"ר		גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לבנייה	מתחת לקובעת						שטח הבנייה מעל הקובעת	שטח הקובעת	שטח שירות	שטח הקובעת			
				1	4	11.94	12	6	51	133	655.31	50.77	22.08	582.46	491	1	
כפי המסומן בתשריט																	
מגורים ב' 1																	

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

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה בשטח

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

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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכניסה .

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 הני"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.

4. קולטי שמש על הגג :

א . בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטל 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.

6.3 חניה

מס' מקומות החניה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*

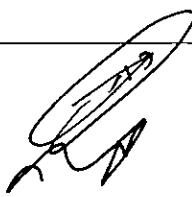
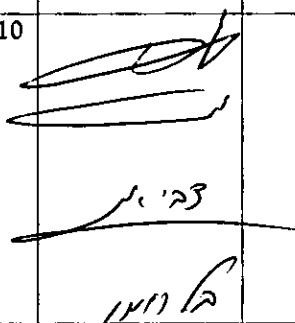
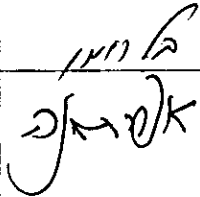
התניה	תאור שלב	מספר שלב
	כל יחיד תיבנה בהינף אחד ללא תלות באחרים	1.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/10/10			59634675 5163513	רחל מזרחי רחמים כהן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/10/10	 צבי		052157880 71408-9 5492858 155131138	זאב נחמיה יוסף יאיר אלחנן צבי הלןבלנש בלחמו	בעלי עניין בקרע
10/10/10	 אשר		09173535	חנה אפרת	עורך התכנית

8.2 אישורים

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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.