

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9316 ב'

תוספות בניה ברח' הסייר 8, פסגת זאב, לשם הרחבת דיור

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 9316 ב' חועדה המחוזית תחליט לאשר את התכנית בשיבה מס' 1000 ביום 20.8.11 מינהל תכנון יג"ר חועזם</p>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת בקומת המרתף לשם הרחבת 2 יחידות דיור בקומה שמעל ובנוסף, סגירת מרפסות בקומה א' ו-ב' בחזית צפונית, לצורך הרחבות דיור של יח"ד קיימת בבנין. ובנוסף הריסת מבנה בקומת קרקע בצד הדרומי, שנבנה ללא היתר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 9316 ב'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	תוספות בניה ב רח' הסייר 8, פסגת זאב,
1.2	שטח התוכנית	622 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		מתן תוקף
		מספר מהדורה
		5
		תאריך עדכון
		08/08/2011
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

- | | | | |
|---|---|---|---|
| • | ללא איחוד וחלוקה. | • | סוג איחוד וחלוקה |
| • | כן | • | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת |
| • | לא | • | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |
| • | ועדה מחוזית | • | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף |
| • | 62 א.ג) | • | היתרים או הרשאות |
| • | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 637855
קואורדינטה Y 222875

1.5.2 תיאור מקום

שכונת פסגת זאב ברחוב הסייר מס' 8.
גבולות התכנית: צפונה: דרך עפר-שטח רייק,
דרומה: כביש מרוצף, מזרחה: בנין מגורים,
מערבה: שטח למוסדות ציבור

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 הסייר
מספר בית 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30668	לא מוסדר			מגרש מס' 411 עפ"י תכנית 3342

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3342	שינוי	השינוי מבטא מצב בו תכנית זו משנה הוראות של תכנית קודמת מס' 3342	3754	29/3/1990
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	657	16/7/1959
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יוניס פיגרדו	23/6/2010		13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		יוניס פיגרדו	23/6/2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		יוניס פיגרדו	23/6/2010	1		1:100	* מנחה למעט מספר נושאים מחייבים *	ניספח התוכנית

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

* ניספח התכנית יהיה מחייב עבור הנושאים הבאים: מס' יח"ד, קווי בנין, תכנית, גובה ומספר הקומות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				02/58581387	הסייר 8				54353024 54380555	רחל ויאיר הארון			

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	יזם במועל
			02/58581387	הסייר 8				54353024 54380555	רחל ויאיר הארון		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				הסייר 8		54353024 059212746 059846733 024032963 005894712	רחל הארון רחל אליאסיאן יצחק בר-שי אמיר חיים חנה מני		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
bugod@netvision.net.il	6254844		6256886	המלך גיורג' 27		19937	12831608	יוניס פיגרוו	אדריכל
	5858538		5858538	אריה אלטמן 28		.827	-	אברהם ארנסטר	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 בקומת המרתף וסגירת מרפסות לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי קרקע מאיזור מגורים לאיזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספת בקומת מרתף קיימת, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.
3. קביעת בינוי לסגירת מרפסות קיימות בקומה א' ו-ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
4. קביעת שטח הבניה ל-822.49 מתוכם : 594.68 מ"ר לשטח עיקרי ו- 31.54 מ"ר לשטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו-107.08 מ"ר עיקרי ו-89.19 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.
7. קביעת השימושים במגרש.
8. קביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.622	שטח התוכנית – דונם
עפ"י היתרמאושר מס' 90/55		701.76	+ 142.07	559.69	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		6	0	6	מגורים – מספר יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	הריסת מבנה		
	101	101	80 (איזור מגורים ב')

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

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

<p>א. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .</p> <p>ב. תותר תוספת בקומת המרתף קיים במפלס 717.47 לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמעל.</p> <p>ג. תותר סגירת מרפסות קיימות בחזית צפונית בקומות 723.17 ו-726.07 לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.</p> <p>ד. הכל בהתאם למסומן נקו אדום בנספח מס' 1.</p>	קווי בנין	א.
<p>א. תותר תוספת בקומת מרתף קיימת במפלס 2.80- לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמעל.</p> <p>ב. תותר סגירת מרפסות קיימות בחזית צפונית מערבית בקומות א' ו-ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.</p> <p>ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ביד. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>ד. בקומת המרתף תבוצע סגירת דלת בין חלל המחסנים לדירה מס' 1 ויאטם חלון בחזית המערבית הפינתית.</p> <p>ה. הכל על פי המסומן בנספח הבינוי.</p>	הוראות בנין	ב.
<p>המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות לפירוק ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	מבנה להריסה	ג.
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח א' הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. תכנית הבנין המפורטת בטבלה מס' 5 הינה מחייבת.</p> <p>ו. שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 הינם מחייבים.</p> <p>ז. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	סטיה ניכרת	ד.
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס</p>	תנאים למתן היתר	ה.

<p>הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	<p>בניה בשטח</p>	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>ו.</p>
<p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ ותלוקים).</p>	<p>חלחול מי נגר - תמ"א 34</p>	<p>ז.</p>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	<p>חניה</p>	<p>ח.</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>ט.</p>
<p>מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>מתקני תקשורת</p>	<p>י.</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>פינוי פסולת</p>	<p>יא.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מסל לבנייה הקובעת	עיקרי שירות	מגורים ב'
				מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שירות			
101			622		137.50		מעל לבנייה הקובעת	שירות	594.68	
				22	137.50		שירות	שירות	107.08	
							שטחי בניה כוללים אחוזי בניה (סה"כ)			
							תכנית מס' (סה"כ)			
							מספר יח"ד			
							צפיפות לדונם (נטו)			
							גובה מבנה (מטר)			
							מספר קומות			
							מתחת לבנייה הקובעת			
							קדמי			
							צדדי- ימני			
							שמאלי			
							קווי בנין (מטר)			
							המסומן בתשריט			
							עפ"י			

הערות לטבלה:
 *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית וב

6. הוראות נוספות

ל"ר


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום האישור.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
09/03/2008			54380555 54353024	יאיר הארון רחל הארון	מגיש התוכנית
09/03/2008			54353024 059212746 307279851 024032963 42876599	רחל הארון רחל אליאסיאן שבת אלונה אמיר חיים חיים שמחה	בעלי עניין בקרקע
09/03/2008	 אדריכלים-מונכני ערים		12831608	יוניס פיגרדו	עורך התוכנית