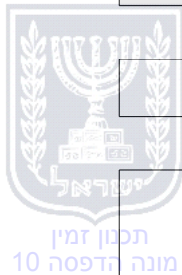


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0561894

הרחבת יח"ד ברח' שלמה ומשה תג"ר 34 פסגת זאב.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/11/2018

להפקיד את התכנית
26/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בית חד משפחתי שנבנה בשנות ה-90, שממוקם בפסגת זאב בניה בהיתר במגרש 2149 .
שטח הבנייה כ- 176.83 מ"ר שטח עיקרי, כאשר מותר 180.00 מ"ר, 50 מ"ר שטחי שירות.
הרחבת יח"ד קיימת .
ת.ב. 97/581.0, 97/581.1, 97/581.3.
אין הליכים משפטיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ברח' שלמה ומשה תג'ר 34 פסגת זאב.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0561894

1.2 שטח התכנית

0.478 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 224175

קואורדינאטה Y 636953

1.5.2 תיאור מקום

רח' שלמה ומשה תג'ר 34, פסגת זאב, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	לא מוסדר	חלק	416	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1993	3574	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3603/ב ממשיכות לחול.	שינוי	3603/ב
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב' הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו מחליפה הוראות התכנית במ/ 4561.	החלפה	במ/ 4561



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 31 09/01/2019	ידידיה דודיאן	01/01/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		07: 14 21/01/2019	ידידיה דודיאן	01/01/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 55 09/01/2019	ידידיה דודיאן	01/01/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאהר סעיד			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	34	050-6260946		fadyns@hotmail.com
	פרטי	ראנדי סעיד			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	34	050-6260946		fadyns@hotmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאהר סעיד			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	34	050-6260946		fadyns@hotmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאהר סעיד			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	34	050-6260946		fadyns@hotmail.com
בעלים		ראנדי סעיד			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	34	050-6260946		fadyns@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי ענבר	73487	פרטי	ירושלים	הצפורן	1	02-6760652		dayadidya@g mail.com
	הנדסאי	ידידיה דודיאן	ה/ 25342		ירושלים	(1)		02-6760652		

(1) כתובת : הציפורן 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הרחבת יח"ד ברח' שלמה ומשה תג'ד 34 פסגת זאב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי יעוד מגורים מאזור מגורים 5 מיוחד מגורים א.

2. קביעת הבנויים הבאים בשטח.

א. קביעת בינו להרחבת יח"ד בקומת מרתף -2.50, וקומת קרקע' 0.00 +, וקומה א' 2.90 +, וקומה ב' 5.80 +.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף, קומת קרקע, קומה א', קומה ב', לשם הרחבת שטחי הבנייה למגורים.

3. הגדלת שטחי בנייה בשטח וקביעתם על 354.18 מ"ר (מתוכם 270.09 מ"ר שטחים עיקריים ו-84.09 שטחי שירות).

4. קביעת מס' יח"ד אחת.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאיים למתן היתר בנייה.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. הגבהת עליית גג ושימושה למגורים, והגדלת מס' הקומות מעל קומות מרתף מ 2 קומות ל 3 קומות ומגורים בעליית גג הרעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

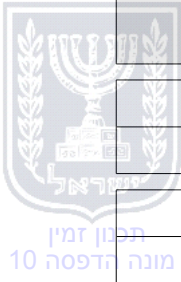
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	477	100
סה"כ	477	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	478.14	100
סה"כ	478.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>תותר תוספת בניה בקומת מרתף במפלס -2.50, בקומת כניסה במפלס 0.00 +/-, בקומה א במפלס +2.90 ובקומה ב במפלס +5.80.</p> <p>לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח, בקומת מרתף -2.50, קומת כניסה 0.00 +/-, בקומת א +2.90 ובקומה ב +5.80.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניה מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יח"ד בבניין יהיה יח"ד אחת, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 בנספח מס' 1 לבין קווי בניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. איטום כניסה לעליית הגג מחייבת כפי שמופיע בנספח הבינוי. וזאת תנאי להוצאת היתר וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>

4.1	מגורים א'
ד	<p>עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') תכנון זמין מונה הדפסה 10. לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבעו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל זק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אניטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום ותכנון העיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור העיר או מי מטעמו התכנון יכלול את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב קווי תאורה, וואו קווי ניקוז וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קווי תאורה, וואו או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל</p>

מגורים א'	4.1
<p>חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת תברואה בדבר הצבת מתקן אשפה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון אגף התברואה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה מילוי אחר רישום הערת אזהרה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>	ט



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.01	1	22.22	74.25	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים א'	מגורים
(2)	(2)	(1)	1	3					354.18	63.88	8.64	20.21	261.45	477		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (2)	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שמסומן בתשריט..

(2) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שהתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.2

ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 20% 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 וחלוקים).

6.3

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

ל.ר