

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0540617**

**הקמת בנין חדש בשכונת פסגת זאב**

**ירושלים**

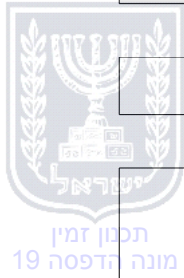
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחלקה 85 מגוש 30613, שטח כ 2 דונם, לאחרונה שוחרר היתר בניה מס' 12/746 להקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 12 יח"ד, התכנית מציעה הקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל 2 קומות חניה ו 48 יח"ד מתוכן יח"ד אחת מיועדת לכיתת גן ילדים כהפרשה לצורכי ציבור והכל לפי מדיניות התכנון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת בנין חדש בשכונת פסגת זאב

101-0540617

מספר התכנית

1.940 דונם

1.2 שטח התכנית

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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222770 קואורדינאטה X

637125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת פסגת זאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פסגת זאב, צפונית לרחוב עמיחי גידי פאגלין ודרומית לתחנת דוכיפת.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30613	לא מוסדר	חלק	85	

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 19



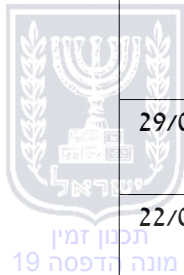
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/1998	3012	4632	תכנית זו מחליפה את תכנית 3381 / ב .	החלפה	3381 / ב
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה, מפלסי פיתוח, מיקום שימושים	13: 07 20/03/2019	חגי יחיא איברהים	19/11/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 07 20/03/2019	חגי יחיא איברהים	29/05/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6295710		
	פרטי	בסאם בכרי			ירושלים	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: שכונת פסגת זאב.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בסאם בכרי			ירושלים	(1)				

(1) כתובת: שכונת פסגת זאב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	בית חנניה	בית חנניה		02-6260363		ibrahag@gmail.com
	מודד	אשרף חג יחיא	1058		טייבה	(1)				sigma@gmail.com

(1) כתובת: שכונת אלגילאמה.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הקמת שני בנייני מגורים חדשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת מס' יח"ד
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת מספר הקומות ל 8 קומות מעל הקרקע.
9. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה השטח.
11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
12. קביעת הוראות להפרשה ציבורית מבונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

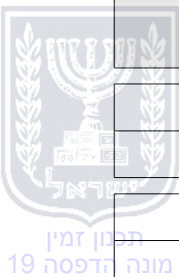
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,940	100
סה"כ	1,940	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,940.26	100
סה"כ	1,940.26	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים וגן ילדים	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	ב
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
חניה	ג
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.	
הוראות פיתוח	ד
1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. גמישות 1. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שמפלס ה 00 לא יעלה על 80 ס"מ מעל מפלס הרחוב בחזית הקידמית.	
היטל השבחה	ה
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הריסות ופינויים	ו
1. האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצחוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה,	
סטיה ניכרת	ז



4.1	מגורים ד'
	<p>א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .</p> <p>ב. מס' הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. מספר יח"ד המצויין בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .</p> <p>ה. מפלסי הפיתוח/הכניסה לבניין הינו מחייב , תותר גמישות של 50 ס"מ במפלסים המוצעים וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה .</p> <p>ו. השימושים בתכנית יהיו מחייבים כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון ובניה.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. מרפסות-</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>שטחי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בניספח הבינוי באות א' בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבניין הצפוני והיקפו כ-130 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד וחצר גן ילדים בגודל של 170 מ"ר. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. הכניסה לגן הילדים תהיה ממבואה נפרדת ממבואת המגורים.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות נמוצעות בתכנית זו, את נמתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב.תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יב	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות והצלה בדבר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.תוואי צנרת גז יהיה בתוך המגרש. במידה והצנרת תחרוג משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווח הצנרת.</li> <li>2. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה- 1965.</li> <li>3. בבניינים שגובהם עולה על 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</li> <li>4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיהנו בהמשך לותו כביש או תואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</li> <li>5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של 100 מ' אחד משני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי 448.</li> <li>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה לפי 2,000 ל/ד בלחץ של 448.</li> <li>7. כדי לספק כמיות אלו, מומלץ שקוטר הקו העירוני לא יפחת מ-6".</li> <li>8. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד, ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירונית.</li> <li>9. אין בתנאים לעיל לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו ומהווים חלק בלתי מהתנאים להיתר בניה.</li> </ol>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>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.</li> <li>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.</li> <li>ו.תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</li> <li>הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</li> <li>ז.תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
	<p>בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומת הקרקע של הבנין (כמפורט לבנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> <p>ח.תנאי למתן היתר- תיאום עם מח' תברואה</p> <p>ט.תנאי למתן היתר תיאום עם מח' תכנון מבני ציבור</p>
יד	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
			3		80	230	4470	4470				1		חניון	ד'	מגורים		
						7	130				12	118	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	מגורים	
					47	45	311	6039			732	5307	1		מגורים	ד'	מגורים	
4	4	4	3	8	26.4 (2)	47	45 (1)	548	10639	4470		744	5425	1940			ד'	מגורים
															>סך הכל<			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
			1	חניון	מגורים ד'
		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
460			1	מגורים	מגורים ד'
460	4			<סך הכל>	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

א. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

ב. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה ? מצב מוצע :

א.  $X =$  גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית 80%.

(2) מעל גובה זה יותר בנית חדר עליה לגג ומעקה תקני..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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).

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 5-10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19