

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0632208

ניוד שטחי בניה בין חלקות, חיים דוד הלוי 6-2, פסגת זאב, ירושלים.

ירושלים

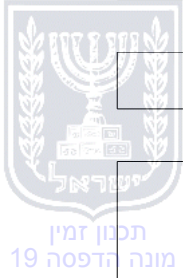
מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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 מבקשת לנייד זכויות בניה בין בניינים שבחלקות 554-556. בת.ב. 2010/352.2 (חלקה 556) אושר ביטול קומה עליונה. בעקבות ביטול זה נותרו זכויות בניה מוקנות בתכנית מאושרת שלא ממושו.

תכנית זו המוגשת, מבקשת לממש זכויות בניה אלו ע"י ניוד זכויות לחלקות 554-555. סך שטחי הבניה עקרי ושרות ב-3 החלקות המאושר עפ"י תכנית 101-082875 לא משתנה. התרי בניה מאושרים בחלקות:

חלקה 554 : 2010/350.2

חלקה 555 : 2010/351.2

חלקה 556 : 2010/352.2

אין שינוי ביח"ד המאושרות במס' הקומות המירבי ובקוי הבניין המירביים על פי תכנית 101-0396960 ועפי תכנית 82875.



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

ניווד שטחי בניה בין חלקות, חיים דוד הלוי 6-2, פסגת זאב, ירושלים.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0632208 מספר התכנית

3.231 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (6)

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
קואורדינאטה X	224605
קואורדינאטה Y	636640

### 1.5.2 תיאור מקום

שכ' פסגת זאב, רחוב חיים דוד הלוי 2-6.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פסגת זאב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	לא מוסדר	חלק	554-556	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0082875	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0082875 ממשיכות לחול.	6636	7176	29/07/2013
101-0396960	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0396960 ממשיכות לחול.	7544	7610	12/07/2017
8150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8150 ממשיכות לחול.	5580	5027	21/09/2006
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 58 03/10/2019	יחזקאל חי	03/10/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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
מהנדס אזרחי	פרטי	אלי יוחנן		אלי יוחנן מהנדסים בע"מ	ירושלים	רקם	45	02-6795796	02-6795798	elibuild@eli build.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי יוחנן		אלי יוחנן מהנדסים בע"מ	ירושלים	רקם	45	02-6795796	02-6795798	elibuild@elibuild.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5388888	02-5318706	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	08716		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		arc.efrat@gm ail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	יחזקאל חי	ה/25539		ירושלים	יפו	33	02-6221935	02-6221935	hay.arc@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



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

ניוד שטחי בניה בין חלקה מס' 556 בגוש 30590 לחלקות מס' 555 ו-554 בגוש 30590 ללא שינוי בסך שטחי הבניה המאושרים בחלקות אלה, שעפ"י תכניות מס' 101-082875, 101-039696 ו-8150.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

א. ניוד שטחי בניה מחלקה מס' 556 בגוש 30590 לחלקות 554 ו-555 בגוש 30590, מבלי לשנות את סך שטחי הבניה המאושרים בחלקות אלה, כמפורט להלן:

1. התרת העברת 73.35 מ"ר שטחים עקריים ו-28.9 מ"ר שטחי שרות מחלקה 556 בגוש 30590 לחלקה 554 בגוש 30590.

2. התרת העברת 73.35 מ"ר שטחים עקריים ו-28.9 מ"ר שטחי שרות מחלקה 556 בגוש 30590 לחלקה 555 בגוש 30590.

ב. קביעת שטחי הבניה המירביים בכל אחת מחלקות 556, 555 ו-554 בגוש 30590 מבלי לשנות את סך כל שטחי הבניה המירביים שאושרו בחלקות אלה, על פי תכניות תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		3 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	3 - 1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,231	מגורים א'
100	3,231	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,230.99	מגורים א'
100	3,230.99	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. תותר העברת שטחי בניה מחלקה מס' 556 בגוש 30590 לחלקות מס' 554 ו-555 בגוש 30590, מבלי לשנות את סך שטחי הבניה המאושרים בחלקות אלה, כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר העברת 73.35 מ"ר שטחים עקריים ו-28.9 מ"ר שטחי שרות מחלקה 556 בגוש 30590 לחלקה 554 בגוש 30590.</p> <p>ב. תותר העברת 73.35 מ"ר שטחים עקריים ו-28.9 מ"ר שטחי שרות מחלקה 556 בגוש 30590 לחלקה 555 בגוש 30590.</p> <p>2. שטחי הבניה המירביים בכל אחת מחלקות 554, 555, 556 בגוש 30590 (תאי שטח 1, 2, 3) בהתאמה) יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אין בניוד השטחים כמפורט לעיל, משום שינוי בסך שטחי הבניה המירביים המאושרים בחלקות כאמור, עפ"י תכניות מס' 8150, 82875 ו-396960 התקפות בשטח.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. כמאושר בתכניות מס' 82875, 396960.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום תכנית לצורכי רישום בחלקה נשוא התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהוא בכל אחת מהחלקות 554, 555 ו-556, שבגוש 30590 יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה, בשטח הפונה לחזית הראשית של החלקה, בתאום עם אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 82875, ו-0396960 ו-8150 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 632208 זו, לרבות הוראות בינוי, תנאים למתן היתרי בניה, זיקת הנאה, חניה וכדומה, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 9.8	8	24.8	1047.35	46.29	220.5	170.69	607.18	1064	חלקה 554	1	מגורים	א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 9.8	8	25	1047.35	46.29	220.5	170.69	607.18	1052	חלקה 555	2	מגורים	א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 6.9	6	29.7	732.53	46.29	214.15	83.23	394.22	1101	חלקה 556	3	מגורים	א'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לשטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה, תנתן תוספת 9 מ"ר (נטו) בשטחי השרות, לכל יחידת דיור, בהתאם לשטח המינימלי לממ"ד הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית.  
תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל ה- 0.00 למפלסים שמתחת ל-0.00 וממפלסים שמתחת ה- 0.00 למפלסים שמעל ל-0.00 בהתאם לתנאים בסעיף 10.3 בהוראות תכנית 8150.  
תותר הסבת שטחים עקריים לשטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל גובה מעקה בנוי, לא כולל גובה מבנה חדר מדרגות על הגג.

(2) כמסומן בתשריט וכמאושר בתכנית התקפה, קודם אישורה של תכנית מס' 632208 זו..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה להעברת השטחים	יכול להתבצע לכל בניין בהיתר נפרד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19