

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0763797

שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתוכנית 268045

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

בתוכנית מס' 268045 בהוראות התוכנית, בעניין שלביות הביצוע רשום כי הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד וכי הוראה זו הינה מחייבת וכל שינוי בהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

במטרה לאפשר לדיירי הבניין לממש את המאושר בתבע, מבוקש בזאת לשנות שלבי ביצוע בקומת מרתף. (מפלס 3.12-)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	268045 שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתוכנית	
מספר התכנית	101-0763797	
שטח התכנית	0.877 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (5)	
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 223975
 קואורדינאטה Y 636690

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רחמילביץ משה, בשכונת פסגת זאב, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רחמילביץ משה	95	

שכונה פסגת זאב, ירושלים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30690	מוסדר	חלק		104

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

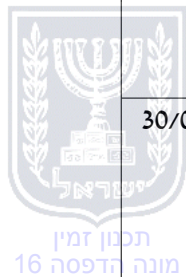


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/08/2016	9409	7330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0268045 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0268045

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ילנה טורבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ילנה טורבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 26 02/06/2021	מיכאל שוורץ	31/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	מיכאל ליבמן			ירושלים	רחמילביץ משה	95			mlibman@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל ליבמן			ירושלים	רחמילביץ משה	95			mlibman@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003	קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		rafael.kimyagarov@gmail.com
	הנדסאי	רפאל קימיאגרוב	29848		ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		Rafi_kim@yahoo.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		mshv@mshv.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתכנית 268045.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי שלביות ביצוע שנקבעה בתכנית 268045 עבור הבניה בקומת מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

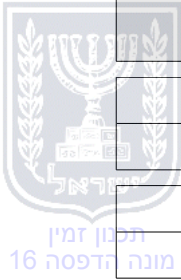
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	877	100
סה"כ	877	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	882.8	100
סה"כ	882.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, כמאושר בתכנית 268045.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות כל יתר הוראות תכנית 268045 שלא שונו במסגרת תכנית 763797 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי. תכנון זמין מונה הדפסה 16
ב	הנחיות מיוחדות בשונה מהאמור בסעיף 7.1 שלב מס' 1 שבתוכנית 268045, תתאפשר בניה בקומת מרתף (מפלס 3.12-), בנפרד משאר הקומות בבניין. כל יח"ד תוכל לבנות את התוספת המאושרת עבורה מכוח תכנית 268045 ללא תלות ביתר יח"ד בקומת המרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

כמאושר בתוכנית 268045

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתוכנית 268045.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 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	תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס 3.12-)	הבניה תבוצע בנפרד משאר הקומות ותתאפשר לכל דירה בנפרד.
2	תוספות בניה עבור דירות 8 ו 9 במפלס +6.42 יבנו בהינף אחד עם גג רעפים דו שיפועי. בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1, של תכנית 268045.	
3	תוספות בניה עבור דירות 7 ו 10 במפלס +6.42 יבנו בהינף אחד, בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1 של תוכנית 268045.	
4	ראה סעיף 4.1.2 (ו' - 5) בהוראות תכנית 268045.	

7.2 מימוש התכנית

כמאושר בתוכנית 268045.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16