

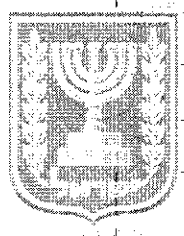
1014572

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0137992

הרחבת יח"ד ברח' איתן לבני פסגת זאב, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.11.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה לעונה אישור שר
 התכנית נקבעה לעונה אישור שר

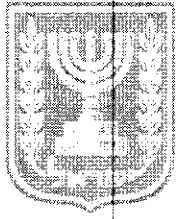
איתן פסגת
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התוכנית המוצעת משתרעת על חלקה בשטח של כ- 4298 מ"ר ברח' איתן ליבני בשכונת פסגת זאב בירושלים.
התוכנית מציעה תוספת בניה בקומת המרתף ל 12 דירות קוטגי שבתחום התוכנית.

רקע תכנוני :
תוכנית מס' 3602 בי חלה על שטח של כ 432 דונם בקרוב, דרומית לפסגת זאב.
כל התוכנית חלה בגוש 30599 חלקה 65.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
בשטח קיימות 12 דירות קוטגי בנות 2 קומות למגורים וקומת חניה במרתף.
תוכנית זו מאפשרת הרחבות אחידות לדירות קיימות לתוספת קומת מרתף מתחת לקונטור דירה קיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד ברח' איתן לבני פסגת זאב, ירושלים
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0137992

1.2 שטח התכנית 4.298 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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 לייר

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

קואורדינטה X 224025

קואורדינטה Y 636200

1.5.2 תיאור מקום מתחם הרחובות איתן ליבני וחיים קהן בשכונת פסגת זאב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הרב קהן חיים	ירושלים
		ליבני איתן	ירושלים

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30599	מוסדר	חלק	65	

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב, הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה בהוראות לתכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓
20/10/1994	425	4255	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3602 ב' (לרבות השינויים לה) ממשיכים לחול.	שינוי	במ/ 3602 / ב ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא חן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			גיא חן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:100	1	25/02/2015	גיא חן		25/02/2015	מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה, מס' קומות.	לא
טבלת שטחים	רקע	1:100	1	23/12/2014	גיא חן		23/12/2014	חישובי שטחים	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		23/12/2014	גיא חן	ועדה מחוזית	23/12/2014	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

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
בעלים- נציג הדיירים	פרטי	אברהם פופקו			ירושלים	(1)		02-6560668		apoupko@n ds.com
בעלים- נציג הדיירים	פרטי	גיטל פופקו			ירושלים	(1)		02-6560668		apoupko@n ds.com

הערה למגיש התכנית:

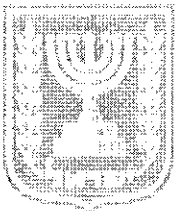
(1) כתובת: רח' איתן ליבני 16.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איילת בנסון			ירושלים	(1)		02-5830273	02-5830273	
בעלים	שמואל בנסון			ירושלים	(1)		02-5830273	02-5830273	
בעלים	זבולון גולן			ירושלים	(2)		02-5854331	02-5854331	
בעלים	מירה גולן			ירושלים	(2)		02-5854331	02-5854331	
בעלים	אביטל גולנר			ירושלים	(3)		02-5857432	02-5857432	
בעלים	צבי גולנר			ירושלים	(3)		02-5857432	02-5857432	
בעלים	אביתר ויזן			ירושלים	(4)		02-6560628	02-6560628	
בעלים	רבקה ויזן			ירושלים	(4)		02-6560628	02-6560628	
בעלים	דליה טוביה			ירושלים	(5)		02-6566614	02-6566614	
בעלים	שם טוב טוביה			ירושלים	(5)		02-6566614	02-6566614	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גילה כהן			ירושלים	(6)		02-5831710	02-5831710	
בעלים	שמעון כהן			ירושלים	(6)		02-5831710	02-5831710	
בעלים	זוהרה לימואי			ירושלים	(7)		02-5850328	02-5850328	
בעלים	יצחק לימואי			ירושלים	(7)		02-5850328	02-5850328	
בעלים	אשר מלכא			ירושלים	(8)		02-5832103	02-5832103	
בעלים	לאה מלכא			ירושלים	(8)		02-5832103	02-5832103	
בעלים	אליהו נבון			ירושלים	(9)		02-6566313	02-6566313	
בעלים	שושנה נבון			ירושלים	(9)		02-6566313	02-6566313	
בעלים	הוברט סיטבון			ירושלים	(10)		02-5859654	02-5859654	
בעלים	ליאורה סיטבון			ירושלים	(10)		02-5859654	02-5859654	
בעלים	אברהם פופקו			ירושלים	(11)		02-6560668	02-6560668	apoupko@nds.com
בעלים	גיטל פופקו			ירושלים	(11)		02-6560668	02-6560668	apoupko@nds.com
בעלים	רחל שטרית			ירושלים	(12)		02-6562954	02-5850316	
בעלים	רפאל שטרית			ירושלים	(12)		02-6562954	02-6562954	



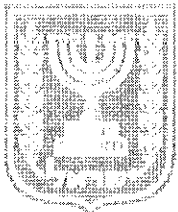
- (1) כתובת: חיים קהן 10.
- (2) כתובת: חיים קהן 6.
- (3) כתובת: חיים קהן 8.
- (4) כתובת: חיים קהן 4.
- (5) כתובת: רח' איתן ליבני 4.
- (6) כתובת: חיים קהן 2.
- (7) כתובת: רח' איתן ליבני 10.
- (8) כתובת: רח' איתן ליבני 14.
- (9) כתובת: רח' איתן ליבני 12.
- (10) כתובת: רח' איתן ליבני 8.
- (11) כתובת: רח' איתן ליבני 16.
- (12) כתובת: רח' איתן ליבני 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא חן	106406		ירושלים	(1)		02-6481123	02-6481125	mail@g-a- s.co.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שורץ	1048		ירושלים	(2)		03-6325952	03-6325952	mshv@mshv. net

(1) כתובת: גנרל פייר קניג.

(2) כתובת: טהון 14, קרית יובל.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שטחי בניה בקומת מרתף ל- 12 קוטג'ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים א'.

2. קביעת בינוי לתוספת בקומת מרתף.

3. קביעת שטחי בניה לסך: 2537 מתוכם: 1978 שטח עיקרי ו 558 שטחי שרות.

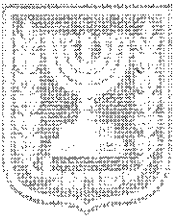
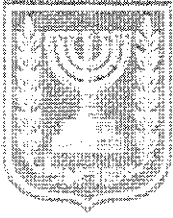
4. קביעת מס' הקומות שתי קומות מעל מפלס 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס 0.00.

5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת הוראות בגין הריסה.

8. קביעת סך של 12 יח"ד בכל שטח התוכנית



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.298



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר לפי הייתר מס' 2000/94	12			12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי הייתר מס' 2000/94	1,978		+657.16	1,320.84	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	4,298.99	100
סה"כ	4,298.99	100

מצב מוצע

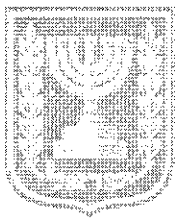
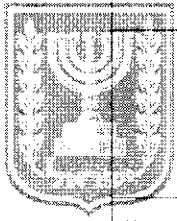


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,298.99	100
סה"כ	4,298.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>תותר הרחבת דיור ליחידה קיימת בחלל קיים בקומת החניה - בהתאם לנספח בניו. קוי הבנין הינם ע"פ המסומן בתשריט.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת הייתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה. או לחילופין יוסדר אישורם ע"י היתר בניה מטעם הועדה המקומית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין וכן צמצום השטח בין הבתים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. חלקי הבינוי המסומנים להריסה בתשריט תוכנית זו הינם מחייבים (אלא אם יאושרו ע"י הועדה המקומית), אי הריסתם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל יחידה בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות 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 סלולרים), צינורות ביובמים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים</p>

מגורים א'	4.1
<p>הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>בתוכנית הכוללת חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	ז
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	6.12 (2)	2.7	12	14.66	58.99	2536 (1)	151.2	657	407	1321	4298.99	1	מגורים אי' <סך הכל>

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 לרבות מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) סך שטחים אלו יחולקו שווה בשווה ל- 12 יח"ד.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני עד גובה 7.06 מ'.

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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל יח"ד	הינף אחד

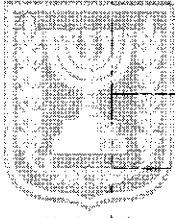
7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התוכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם פופקו שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 4-11-2015 חתימה:	
מגיש התכנית	שם: גיטל פופקו שם ומספר תאגיד:	תאריך: 5.11.15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: איילת בנסון שם ומספר תאגיד:	תאריך: 5/11/15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל בנסון שם ומספר תאגיד:	תאריך: 5/11/15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: זבולון גולן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 12.11.15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: מירה גולן שם ומספר תאגיד:	תאריך: 12.11.15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אביטל גולנר שם ומספר תאגיד:	תאריך: 10.11.15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: צבי גולנר שם ומספר תאגיד:	תאריך: 10/11/15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: אביתר ויון שם ומספר תאגיד:	תאריך: 6.11.15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: רבקה ויון שם ומספר תאגיד:	תאריך: 06.11.15 חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: דליה טוביה שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:	

שם: שם טוב טוביה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: גילה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שמעון כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: זוהרה לימואי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 14.11.15	בעל עניין בקרקע
שם: יצחק לימואי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 14.11.15	בעל עניין בקרקע
שם: אשר מלכא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: לאה מלכא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אליהו נבון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שושנה נבון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: הוברט סיטבון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ליאורה סיטבון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אברהם פופקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 5.11.15 10.16	בעל עניין בקרקע



שם: גיטל פופקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 5.11.15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רחל שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 16/11/15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רפאל שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 16/11/15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: גיא חן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 30/11/15 חתימה:	עורך התכנית

געש אדריכלים יוטיצ'ים בע"מ
ח.נ. אלוני-טוב
דבר חברון 101 ירושלים ת.ד. 934800
טל. 02-6481123, פקס. 02-6481125

