

1000267883-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0143768

תוספת יח"ד רח' אליהו מרידור בפסגת זאב, ירושלים

מינהל הים זמן
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
15-06-2016
ג ת ק ב ל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.8.15 לחפיד את התכנית
5.7.16
יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.9.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בשכונת פסגת זאב דרום ברחוב אליהו מרידור, גוש 30598 חלקות 6, 7, תוכננו בהתאם לתכנית במ/3602 ב' שקיבלה תוקף ב-1994.
3 בנייני מגורים בכל חלקה, נפתחו 6 תיקי בניה בעירייה והוצאו להם היתרי בניה, והתחילו את העבודות בשטח.
בתכנית זו מבקשים להוסיף 2 קומות חדשות מעל הבניינים המאושרים בחלקה 7, ו-3 קומות חדשות מעל הבניינים המאושרים בחלקה 6, בהתאם לתכנית המתאר החדשה.
בתכנית זו מבקשים להוסיף 4 יח"ד חדשות מעל כל בנין בחלקה 7, סה"כ תוספת של 12 יח"ד בחלקה 7, ו-6 יח"ד חדשות מעל כל בנין בחלקה 6, סה"כ תוספת של 18 יח"ד בחלקה 6.
עם תוספת 2 הקומות מעל כל בנין בחלקה 7, הבניינים יהיו עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, עם תוספת 3 הקומות מעל כל בנין בחלקה 6, הבניינים יהיו עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת יח"ד רח' אליהו מרידור בפסגת זאב, ירושלים

מספר התכנית 101-0143768

1.2 שטח התכנית 6.480 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

223750 קואורדינאטה X

635700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מרידור אליהו, גוש: 30598 חלקות 6, 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מרידור אליהו	א59	
ירושלים	מרידור אליהו	53	
ירושלים	מרידור אליהו	59	
ירושלים	מרידור אליהו	55	
ירושלים	מרידור אליהו	57	
ירושלים	מרידור אליהו	51	

פסגת זאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30598	מוסדר	חלק	6-7	10

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
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	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה	687	1586	16/07/1959
במ/ 3602 / ב	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית זו	4255	425	20/10/1994

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מידה קנה	תחלה	סוג המסמך
כן			יהודה הניג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה הניג		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי גיליון 2 חזיתות וחתכים. מחייב לעניין גובה ומספר קומות	13/10/2015	יהודה הניג	13/10/2015	2	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון 1 בינוי ופיתוח מחייב לעניין גובה מספר קומות וקונטור תוספות הבינוי	04/05/2016	יהודה הניג	11/04/2016	1	1:200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	02/07/2014	יהודה הניג	01/07/2014	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yossi@ydb.co.il	02-9406001	02-9406000	11	קרית מדע (1)	ירושלים	י.ד. ברזאני נכסים ובניין בע"מ 1983	5109933 89	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983	פרטי	ייזם

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 45113 הרחובים ירושלים.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
yossi@ydb.co.il	02-9406001	02-9406000	11	קרית מדע	ירושלים	י.ד. ברזאני נכסים ובניין בע"מ 1983		י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
yossi@ydb.co.il	02-9406001	02-9406000	11	קרית מדע	ירושלים	י.ד. ברזאני נכסים ובניין בע"מ 1983		י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983	חוכר
		02-5318888	216	יפו	ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0143768 - שם התכנית: תוספת יח"ד רח' אליה מרדור בפסגת זאב, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגוד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yhudag@zah av.net.il	02-5356186	02-5351394	7	הפעמון	מעלה אדומים	י.הניג אדרכל	30165	יהודה הניג	עורך ראשי	אדרכל
	03-7516356	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	גטניו ושות'	570	ברני גטניו	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת 2 קומות מגורים מעל 3 בנינים מאושרים בחלקה 7, עבור תוספת 12 יח"ד
תוספת 3 קומות מגורים מעל 3 בנינים מאושרים בחלקה 6, עבור תוספת 18 יח"ד
סה"כ תוספת 30 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'
2. קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות בכל אחד משלשת המבנים בחלקה 7
- קביעת בינוי עבור תוספת 3 קומות בכל אחד משלשת המבנים בחלקה 6
3. קביעת סה"כ שטחי הבניה ל- 9153.89 מ"ר
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת מסי יח"ד בחלקה 6 ל- 36 יח"ד, בחלקה 7 ל- 42 יח"ד
6. הגדלת מספר הקומות מ- 5 ל- 7 בשלשת הבניינים בחלקה 7, הגדלת מספר הקומות מ- 3 ל- 6 בשלשת הבניינים בחלקה 6.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			6.48		
סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	48	+30	78	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,076.5	+2,718	6,794.5	שטחים אלה כוללים מרפסות בשטח כולל של 240 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 ב'	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1
חניה	מגורים ב'	2,1
קו בנין עילי	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	6,480	100
סה"כ	6,480	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,483.39	100
סה"כ	6,483.39	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי /או פיתוח	א
<p>1. תותר תוספת של 2 קומות מגורים על כל אחד מהמבנים בחלקה 7</p> <p>2. תותר תוספת של 3 קומות מגורים על כל אחד מהמבנים בחלקה 6</p> <p>3. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה לבינוי וקו מרוסק למרפסות</p> <p>4. גובה המבנים ומספר הקומות כמסומן בנספח הבינוי, תותר סטייה של 90 ס"מ בגובה המבנים</p>	
חניה	ב
<p>1, השטח המסומן בתשריט כחניה ישמש לחניה בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על קרקעית, חיצונית פתוחה בהתאם לנספח הבינוי והתשריט.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום, בעת מתן היתר</p>	
סטיה ניכרת	ג
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וסטיה של מעל 90 ס"מ ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מסי הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין עבור התוספות המוצעות בתכנית יהיו בהתאם לקונטור הבניינים הקיימים למעט המרפסות הזיזיות</p> <p>כל סטיה תהווה סטיה ניכרת</p>	
עיצוב אדריכלי	ד
<p>1. הבניה תהיה באבן מלבנית מסותתת, כדוגמת האבן במבנים הקיימים,</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים</p>	
פסולת בניין	ה
יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה	
פיקוד העורף	ו
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
קולטי שמש על הגג	ז
1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
שרותי כבאות	ח
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות	

מגורים ב'	4.1
<p style="text-align: right;">טנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמן והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת תברואה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת כבאות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור הסדרי תנועה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה אישור איכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה אישור חברת החשמל.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת נגישות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר ועפ"י מידות תקניות</p> <p>11. נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע, נטיעת העצים בפועל תהווה תנאי למתן טופס איכלוס</p>	<p style="text-align: center;">ט</p>

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

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שרות						
4	3	5	3	2	5	19.1	42	26	157	546.2	1021.5	703.19	2612.5	3117	1-3	1	מגורים ב' מגורים ב'
4	3	5	4	2	4	16.1	36	22	127	434.7	1021.5	675.3	2139	3363	1-3	2	מגורים ב' מגורים ב'

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

מסמכים-בגוון לשטח העיקרי (מ"ר) תוספת	מסמך מבנים מדבי בתא שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
122	3		1-3	1	מגורים ב'	מגורים ב'
118	3		1-3	2	מגורים ב'	מגורים ב'

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 המורכבים בתכנית זו

6. הוראות נוספות

6.1	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי / כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כחניה וגישה לחניה בהתאם לתכנית הפיתוח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה ו וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.</p>

6.2	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין	לא תותר בניה בשלבים
2	טופס 4 ראשון בתחום התכנית	תאום עם מחלקת שפייע לנטיעת עצים בפועל וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
י.ד. ברזאני נכסים ובניין	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983	חתימה:	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983 בע"מ ח.פ. 510993389
	שם ומספר תאגיד:		
י.ד. ברזאני נכסים ובניין	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983	חתימה:	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983 בע"מ ח.פ. 510993389
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983	חתימה:	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983 בע"מ ח.פ. 510993389
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983	חתימה:	י.ד. ברזאני נכסים ובניין 1983 בע"מ ח.פ. 510993389
	שם ומספר תאגיד:		
עורך התכנית	י.הניג אדריכל 51152957	חתימה:	י.הניג אדריכל 51152957
	שם ומספר תאגיד:		

תאריך: 14-06-2016

אין לנו התנגדות עסקית לתוכנית. כפי שצוין בהודעת התכנון המוסמכת. התוודענו היטב לתוכנית ובניין בה כדאי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית על מנת להגן על זכויותיו ואלו החייבות להגן על זכויותיו. המסמכים המוצגים הם חלק מהתהליך המסודר ויש להגן עליהם. המסמכים המוצגים הם חלק מהתהליך המסודר ויש להגן עליהם. המסמכים המוצגים הם חלק מהתהליך המסודר ויש להגן עליהם.

עמליה אברמוביץ
רשות מקרקעי ישראל

י.הניג - אדריכל
מס' רשיון 30165
טל: 02-6351394
נייד: 0525830330