

15049

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0334672

תוספת יחידות דיור ללא שינוי שטחי בניה, רח' מאיר וייס, פסגת זאב

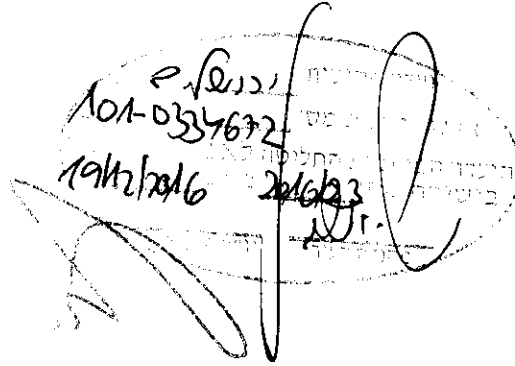
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

יבנשל
 101-0334672
 19/12/16 2016/12/19



דברי הסבר לתכנית

תוכנית מספר 101-0334672 מיועדת להגדלת יחידות דיור מ 40 יח"ד ל 50 יח"ד בלבד, ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים במגרש 22 בפסגת זאב, ירושלים. תוכנית זו באה לשנות את תוכנית 8151, אך ורק בתחום מגרש 22, ואך ורק עבור מספר יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יחידות דיור ללא שינוי שטחי בניה, רח' מאיר וייס, פסגת זאב
		מספר התכנית	101-0334672
1.2	שטח התכנית		6.077 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8
		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

224328 קואורדינטה X

635950 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים

שכונת פסגת זאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

פסגת זאב מרכז

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31314	מוסדר	חלק	4	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	הוראות תוכנית מס' 5022 ממשיכות לחול	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	הוראות תוכנית מס' 5166 ב' ממשיכות לחול	כפיפות	5166 / ב ✓
15/02/2007	1615	5629	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 8151 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 8151 ממשיכות לחול	שינוי	8151
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את המתאר המקומית לירושלים מספר 62	ביטול	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			ברי הרשקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברי הרשקוביץ		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/02/2017	ברי הרשקוביץ	07/02/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		12/02/2017	ברי הרשקוביץ	12/02/2017	1	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
	פרטי	ירון יעקוב בע"מ		ירון יעקוב בע"מ	אשקלון	(1)	12	08-6734444		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב החרצית 12, אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירון יעקוב בע"מ		ירון יעקוב בע"מ	אשקלון	(1)	12	08-6734444		

(1) כתובת: רחוב החרצית 12, אשקלון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5456175		

(1) כתובת: יפו 216, מגדלי העיר, ירושלים.

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	ברי הרשקוביץ	07690		ירושלים	בן יהודה	(1)	077-9247625		ni_olga@hotmail.com

(1) כתובת: רחוב בן יהודה 3.

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

הגדלת מסי יחידות דיור מ 40 יח"ד ל 50 יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י תכנית 8151, רח' מאיר וייס, פסגת זאב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- ב. הגדלת מסי יחידות הדיור המירבי מ- 40 יחידות דיור ל 50 יחידות דיור, ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י תוכנית מס' 8151.
- ג. שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים.
- ד. הגדלת מסי הקומות המירבי מ-4 קומות ל-5 קומות.
- ה. קביעת בנוי ופיתוח בחתאם לנספח בינוי.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.077	
סוג נתון כמותי	צב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	40	+10
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,000	
			50
			5,000

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'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,096.77	אזור מגורים 1 מיוחד
100	6,096.77	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,088.87	מגורים ב'
100	6,088.87	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1). בשינוי למאוסר בתכנית מס' 8151, תותר הגדלה של מס' יחידות הדיור המירבי בשטח תא שטח מס' 1 מ- 40 ל- 50 יחידות דיור, ובאופן שבכל אחד מבניינים 1-5, יבנו 10 יחידות דיור. לחבטחת המפורט לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מודגש כי אין בשינוי מס' יחידות הדיור משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י תוכנית מס' 8151.</p> <p>(2). קוי בניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>(3). מספר הקומות המירבי יהיה בכל בניין יהיה 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(4). הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לכל ההוראות המפורטות בהוראות תכנית מס' 8151 (למעט ההוראה לעניין מס' יחידות הדיור המירבי).</p> <p>(5). מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יחידות דיור המירבי, גובה הבניה המירבי, מספר קומות המירבי, דירוג הקומות ושטחי הבניה המירביים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>(1). מספר מקומות החניה הנדרשות תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>(2). החניה תהא כמפורט בנספח מספר 1.</p> <p>(3). תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת והגישה אליה לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>(1). גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>(2). מספר יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו וכן מספר יחידות הדיור המירבי בכל בנין שבתוכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. קוי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות 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>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של בניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תיאום 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 עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט תתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. ראה סעיף 17 שבהוראות תכנית מס' 8151.</p> <p>5. ראה סעיפים 1.4.1.2 א.1, 1.4.1.2 ב.3 לעיל.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק עתיקות, התשל, ח 1978, עם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 8151, שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 334672 זו, לרבות שטחי בניה מירביים, הוראות לעניין דירוג הבניינים, הוראות בינוי פיתוח ותשתיות, תנאים למתן היתר בניה, שלבי ביצוע, הוראות פיתוח וכדומה, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)			1	5	(1)	50	41	109	6650	250	0	1400	5000	6077	1	מגורים	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעד
קדמי (2)	1	מגורים	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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום המעטפת הבניה למעט שטחי חניה מקורה שיקבעו לעת מתן היתר בניה בהתאם לתקן שיחא תקף באותה עת. במידה ושטחי השירות המופיעים בטבלה לא נוצלו במלואם, ינוכה החפרש שלא נוצל מתוספת שטחי שירות הנדרשים לחניה.

2. שטחי הבניה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ראה נספח בינוי.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. 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 אחד מהבניינים יבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר הקמתו בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

