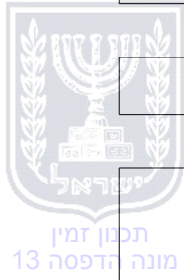


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0396960

תוספת יח"ד ע"י תוספת קומה בשני בנינים, שכונת פסגת זאב, ירושלים.



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

התכנית מבקשת להוסיף 2 יח"ד בכל אחד מ-2 בניינים בשכונת פסגת זאב בירושלים וזאת ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים בתכנית 101-82875.
בשתי חלקות אלו הוצאו היתרים 10/350.3 ו-10/351.3.
תכנית זו מציעה תוספת של 2 יח"ד בכל חלקה, סה"כ 4 יח"ד.
כמו כן ניתן פתרון חניה בשטחי החלקות לתוספת יחידות דיור אלו המאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריה.
תוספת יח"ד אלו הינן במגמה לאפשר יח"ד קטנות יותר אשר יש להן דרישה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ע"י תוספת קומה בשני בנינים, שכונת פסגת זאב, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0396960

1.2 שטח התכנית 2.116 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

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	224625
	קואורדינאטה Y	636650

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב דוד חיים הלוי 4,6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רחמילביץ משה		

פסגת זאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	מוסדר	חלק	554-555	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



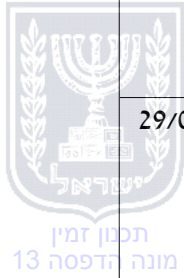
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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		23/05/2017	אילן אפרת	23/05/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		23/05/2017	יחזקאל חי	23/05/2017	1	1: 500	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
מהנדס אזרחי	פרטי	אלי יוחנן		אלי יוחנן מהנדסים בע"מ	ירושלים	רקם	45	02-6795796	02-6795798	elibuild@elibuild.com

1.8.2 יזם

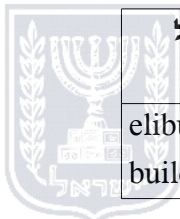
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי יוחנן		אלי יוחנן מהנדסים בע"מ	ירושלים	רקם	45	02-6795796	02-6795798	elibuild@elibuild.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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	אילן אפרת	08716		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030	02-6718199	arc.efrat@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 שתי יח"ד חדשות בכל אחד מהבנינים שבתחום חלקות 554, ו-555 בגוש 30590, ע"י תוספת קומה, פסגת זאב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספת קומה בכל אחד מהבנינים שבתחום חלקות 554 ו-555 בגוש 30590, לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות בכל בנין, בהתאם לנספח בינוי.
- ב. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי בכל בנין כאמור מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד.
- ג. הגדלת מס' הקומות המירבי בכל בנין כאמור וקביעתם ל-3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. קביעת שלבי ביצוע לתוספת הקומה בכל בנין, כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.116			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	+4	16	מאושר על פי תכנית 101-082875
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,510.16		1,510.16	מאושר על פי תכנית 101-082875

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'	2, 1	
סימון בתשריט זיקת הנאה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,125.5	100
סה"כ	2,125.5	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,125.5	100
סה"כ	2,125.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר תוספת קומה בכל אחד מהבנינים שבחלקות 554 ו-555 בגוש 30590, לשם תוספת שתי יח"ד בכל בנין כאמור, בהתאם למפורט בנספח בינוי.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד מירבי, מספר קומות מירבי, וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. מספר יח"ד המירבי בכל אחת מהחלקות כאמור יהיה 8 יח"ד. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה לתוספת הקומה בכל אחת מהחלקות כאמור.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי בכל אחת מהחלקות כאמור יהא 3 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>5. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>מודגש בזאת כי השינויים בבינוי המוצעים בתכנית זו והמפורטים לעיל, אינם מגדילים את שטחי הבניה העיקריים המאושרים בתכנית 101-0082875.</p> <p>תותר תוספת שטחי בניה עבור ממדי"ם מעבר לשטחי הבניה המפורטים בסעיף 5 להלן בהתאם למפורט בהערות לטבלה, וכמאושר בתכנית 101-0082875.</p> <p>יותר ניוד של שטחי בניה עיקריים וחלקי שירות משטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת כמאושר בתכנית 82875 לשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, כמאושר בתכנית 82875.</p> <p>6. יותר ניוד מחסנים בכל 3 קומות המגורים ללא שינוי במספרם (6 מחסנים).</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות חניה הנדרשים על פי התקן עבור תאי השטח 1-2 יבוצעו בתחום תאי שטח אלו וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניה, לרבות תכנון מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. מודגש בזאת כי תכנון החניה שבנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנינים המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים א'
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן של הבניינים שבנייתם החלה. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה. ראה סעיף 11 (בניה באבן) בהוראות תכנית מס' 8150.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין המירביים לתוספת הקומה בכל בנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ראה סעיף 17 שבהוראות תכנית מס' 8150 2. ראה סעיפים 4.1.2, 4.1.2 א, 3 ו-4.1.2 ב לעיל. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' תברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק הם שטחים עם זיקת הנאה ושימוש לטובת בעלי הזכויות שבחלקות 554 ו-555 בגוש 30590 בהתאמה, ללא מיגבלה כלשהיא.</p> <p>שטחים אלה ישמשו כגישות לחניות, למתקני אשפה וכמעבר להולכי רגל, ויתוכננו ויפותחו ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח כל חלקה, ועל חשבונם בלבד.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 8150 ו-82875, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 396960 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	10.7	8	24.8	942.41	61.54	202.42	126.54	551.91	1064	1	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	10.7	8	25	942.41	61.54	202.42	126.54	551.91	1052	2	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

הערה ברמת הטבלה:

1. לשטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה, תנתן תוספת 9 מ"ר (נטו) בשטחי השרות, ליח"ד חדשה, בהתאם לשטח המינימלי למ"ד בתקנות ההתגוננות האזרחית.
2. 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.
3. תותר הסבת שטחים עקריים לשטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
2. כל שנאי ימוקם בתאום עם חברת חשמל במבנה נפרד. או בחלק של הבניין באישור הוועדה המקומית.

6.2

תקשורת

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניהבאתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.4

קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס העיר.

6.5

חומרי חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות לטיפול בחמרי חפירה.

6.6

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 להוראת החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1	תוספת הקומה בכל אחד מתאי השטח 1 ו-2 תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנייתה בשלבים.
---	---	------------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.