

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

תכנית מס' 101-0414102

תוספת קומות, יחידות דיור ושטחי בניה, פסגת זאב, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 101-0414102  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 512/17  
מנהל העירייה  
י"ד הועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשולי רכס צפון דרום, המהווה חלק משדרת ההתיישבות העירונית בצפון ירושלים, בחיבור עם שלוחת הרכס במזרח, עליה פרושה שכונת פסגת זאב.

כיום חלה במקום תכנית מס' 11647 המגדירה את ייעוד הקרקע למגורים ג'.

תכנית זו באה להגדיל את אחוזי הבנייה ולאפשר תוספת של 20% מגודל המגרש על הזכויות הקיימות ע"פ תכנית מס' 11647, לשם תוספת קומות על בניינים מאושרים ולשם הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי המותר.



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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

תוספת קומות, יחידות דיור ושטחי בניה, פסגת זאב,  
ירושלים

101-0414102

3.727 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א)  
סעיף קטן 8

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222454 קואורדינאטה X

637439 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת פסגת זאב, ממוקם בין רח' שמחה הולצברג וכביש מס' 60.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31397	מוסדר	חלק	16-17	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11647	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11647 ממשיכות לחול.	6325	851	22/11/2011
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		19/04/2017	יגאל לוי	20/04/2017	נספח מס' 1- נספח בינוי	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 200		19/04/2017	יגאל לוי	20/04/2017	נספח מס' 2- נספח חתכים וחזיתות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/04/2017	יגאל לוי	20/04/2017	מצב מאושר	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
	פרטי	עופר אהרון		עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ	אורה	(1)	105	02-6430893	02-6429849	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אורה 105.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמ"י		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	
חוכר	עופר אהרון		עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ	אורה	(2)	105	02-6430893	02-6429849	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

(2) כתובת: אורה 105.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי		יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		office@leviar ch-co.il
	מודד	מוסטפה זיד	1423		באקה אל גרבייה		(1)	02-6567605		musa@bezeq int.net

(1) כתובת: בית חנינא אלקנדי 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
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**

תוספת קומות, יחידות דיור ושטחי בניה ב-3 בנייני מגורים, פסגת זאב, ירושלים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת בינוי לתוספת בניה, כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת קומה בבנין שבתחום חלקה 16 בגוש 31397 לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בנוי.

2. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית בבנין הצפוני שבתחום חלקה 17 בגוש 31397 לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בנוי.

3. קביעת בינוי להשלמת הקומה העליונה בבנין הדרומי שבתחום חלקה 17 בגוש 31397, לשם תוספת 2 יחידות דיור, בהתאם לנספח בנוי.

ב. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי המותר בשטח חלקה מס' 16 בגוש 31397 מ-11 יח"ד ל-14 יח"ד ובשטח חלקה מס' 17 בגוש 31397 מ-42 יח"ד ל-46 יח"ד.

ג. הגדלת שטחי הבניה המרביים המותרים בכל אחת מחלקות מס' 16 ו-17 שבגוש 31397, בהתאם למותר על פי סעיף 62א(א) 16 לחוק התכנון והבניה.

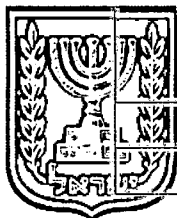
ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.727
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	53	+7	60		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,724	+745.8	6,469.8		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
המונח הדפסה 16

\* 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 ג'	2,1



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה
מגורים ג'	3,739.89	100	
סה"כ	3,739.89	100	

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מונה
מגורים ג'	3,739.89	100	
סה"כ	3,739.89	100	



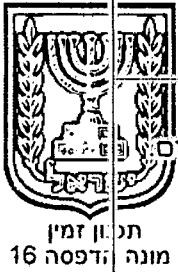
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**



4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותרנה תוספת בניה כמפורט להלן:                  א. תותר תוספת קומה בבנין שבתחום חלקה 16 בגוש 31397, לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספחי בינוי מס' 1-2.                  ב. תותר תוספת קומה חלקית בבנין הצפוני שבתחום חלקה 17 בגוש 31397, צלשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספחי בינוי מס' 1-2.                  ג. תותר השלמת הקומה העליונה בבנין הדרומי שבתחום חלקה 17 בגוש 31397, לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספחי בינוי מס' 1-2.                  2. קווי הבנין המירביים להקמת הקומות, כאמור, יהיו בתחום קווי הבנין המירביים כמסומן בתשריט.                  3. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחת מחלקות מס' 16 ו-17 בגוש 31397 יהא כמפורט בסעיף 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקעה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.                  4. מס' הקומות המירבי יהא כמפורט בסעיף 5 להלן.                  5. תותר הגדלת שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 11647 בכל אחת מחלקות מס' 16 ו-17 שבגוש 31397, כמפורט בסעיף 5 להלן, ובהתאם למותר בהוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62א(א)16 לחוק.                  6. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינן מנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיור המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבנין המירביים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח שבתכנית בלבד וכמפורט בנספח מס' 1.                  2. החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתר בניה,                  אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.                  3. ראה סעיף 4.1.2.ה4 לעיל.</p>
ג	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית 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	<b>מגורים ג'</b>
	<p>3. לא תותר בניה בזיו. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.                  הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.                  2. ראה סעיף 6.3 שבהוראות תכנית מס' 11647</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:                  העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.                  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.                  ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר                  4. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח של דרכי הגישה אליה וממנה ושל פיתוח הדרך לאורך תאי השטח שבתכנית, בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושייה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.                  5. ראה סעיף 6.1 שבהוראות תכנית מס' 11647</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 11647 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 414102 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי						
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי					
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(3)	(3)	(3)	(3)	5	(2)	14	48	148	(1) 1920.2	165	308	1447.2	1296	1	מגורים ג'	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2)	46	52	280	(1) 6828.6	630	1176	5022.6	2433	2	מגורים ג'	מגורים ג'

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. למעט שטחי החניה. שטחים אלה יוקצו לעת מתן היתר בניה, בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) למעט שטחי החניה, כמצוין בהערות לעיל..

(2) כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

(3) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד בכל בניין	לא תותר בנייה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16