

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0346437

הכשרת בנייה קיימת ותוספת בנייה חדשה בשכונת פסגת זאב

ירושלים

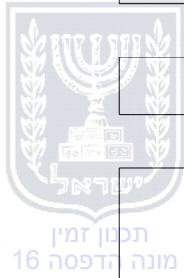
מחוז

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

הכשרת בנייה קיימת ותוספת בנייה חדשה
בשכונת פסגת זאב ירושלים

תאור ורקע התכנית המוגישה:

התכנית נמצאת בשכונת פסגת זאב ירושלים בשטח של 0.676 מ"ר.
היעועדים ע"פ התכנית המאושרת 3601 הם אזור מגורים 60% זכויות בנייה.

מטרת התכנית:

הכשרת עבירות בנייה.

בניה קיימת לפני היתר מס' 90/809:

בתכנית הנ"ל קיים בניין לפי היתר מס' 90/809

תוספת מבוקשת:

הכשרת תוספות בנייה בקומת הכניסה ותוספת חדשה.

יש הליכים משפטיים.
הקרקע היא בבעלות של המגיש.



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

הכשרת בנייה קיימת ותוספת בנייה חדשה בשכונת פסגת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

זאב

ומספר התכנית

101-0346437

מספר התכנית

0.676 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16

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

223075 קואורדינאטה X

636225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חיים גבריהו מס' 11 פסגת זאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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
30630	לא מוסדר	חלק	50	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/ 3601 /א	1010

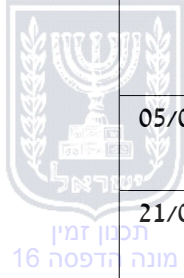
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/06/1985	2199	3342	תכנית זו מחליפה את תכנית 3144	החלפה	3144
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5166 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ב ממשיכות לחול.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר מקומית	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5022 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 א ממשיכות לחול.	כפיפות	מק/ 5022 / א
22/11/1990	594	3818	תכנית זו מחלפה את תכנית מס' 3601	החלפה	3601
30/06/1992	3751	4020	תכנית זו מחלפה את תכנית מס' 3601 א	החלפה	במ/ 3601 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נירה שובל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נירה שובל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/05/2018	נירה שובל	01/05/2018		לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1: 250	1	01/05/2018	נירה שובל	01/05/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	אלי בן חיים			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@ yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי בן חיים			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@yaho.c om

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9411011	03-9411011	
בעלים		אלי בן חיים			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@yaho.c om
בעלים		גני אל מזל			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@yaho.c om
בעלים		גליזנאק מיכאל			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@yaho.c om
בעלים		שנער סטלה			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@yaho.c om

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ווינברגר רות			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@yahoo.com
בעלים		בוזו רפי			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-5637092	02-5637092	ihsan8888@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נירה שובל	21667		חיפה	(1)	14			nirshoval@gmail.com
	מודד	חסן אלקיסי	1347		ירושלים	סילוואן	1			s_a490@yahoo.com
	יועץ	אחסן סלמן			ירושלים	(2)				ihsan8888@yahoo.com

(1) כתובת: קרית ספר 14 חיפה.

(2) כתובת: איחוד הכפר 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה 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

הרחבות יח"ד קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזר מגורים 5 לאיזור מגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין.

3. קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.

4. הגדלת שטח בניה מרביים בשטח.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין חרקות בניה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	682	מגורים 5
100	682	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	682.76	מגורים ב'
100	682.76	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. תותרנה תוספות בנייה בקומות מרתף(מפלס 0.00), בקומה א (מפלס +2.88), בקומה ב (מפלס +5.76), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס'1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט הקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף א להלן.</p> <p>ד. מספר יחידות המרבי יהיו 6 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
חניה	ב
<p>1) . מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בהתאם תא שטח מס'1 בלבד.</p> <p>2) . החניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3) . תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
<p>חלקי מבנה /חריגות הבניה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י בעלי זכויות המקרקעין בחלק המבנה המיועד להריסה, על חשבונם כתנאי להוצאת היתר בניה ראה סעיף 4.1.2 ד.4 להלן.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס'1 לבין קו הבניין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	

4.1	מגורים ב'
	<p>4. ההוראות לעניין הריסתחריגות הבניה , המפורטות בסעיף 4.1.2 ג. לעיל- הינן הוראה אדריכלית מחייבת. כל שינוי בהוראות אלה ייחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעי מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)הפתרון התכנוני טוען אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אנטיגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טוען אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) . תיאום התכנון והעצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(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, מפלס בינוי ופיתוח, הפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה, נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימחות וחימוניות ואופן הבתרתן, מיקום צ מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הגיור, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יבוא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>(3) . תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעים ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מטח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת המורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>

4.1	מגורים ב'
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת,י 413.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשמור, ואסורה עקירתם ואו פגיעה בהם.</p> <p>2. כל חפירת ואו שינוי במפלס ואו עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות על יד מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	4	11.52	6	36	139	921.96			107.53	814.43	676	1	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מ"ר) (2)	1	1	מגורים ב' / מגורים

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

* אחוזי בניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 139% .

** שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערה: בטבלה יש לציין גובה המבנה ולא גובה רום חדר המכונות שעל ולרשום כאן בכוכבית:

*** מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג עד גובה 11.52 מטר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.

(2) 220.63



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח -1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית .
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.3**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל -1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5**שילוט וסימון**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980

6.6**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	הבניה תבוצע בהינף אחד,	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.