

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0316141

תוספת קומות לבניין קיים ברח' ראובן ארזי 1, פסגת זאב ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



כנון והבניה, התשכ"ה - 1965
שרד האוצר - מחוז ירושלים
המחזית החליטה ביום:
06/05/2018

להפקיד את התכנית
18/10/20

דאריך יו"ר הוועדה המחזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על בניין בפסגת זאב מזרח ברח' ראובן ארזי 1.
התכנית מבקשת תוספת 2 קומות לבניין קיים לשם בקשת 2 יח"ד חדשות בנוסף מבוקשות הרחבות דיור לכל הדירות בבניין.
למבקש יש דירה בבניין והוא בנה בחצי הגג מעל הדירה שלו.
אנו מבקשים להכשיר את הבניה ולהרחיבה ולהכשיר אותה כיחידת דיור חדשה ובנוסף להשלים בניה על מחצית הגג השנייה לשם תוספת דירה נוספת על הגג.
תוספת הדירה השנייה וההרחבות לכל דיירי הבניין לא קיימים בפועל.
על הבניין חלה תכנית 3601 וניתן לפי התכנית הקיימת בפסגת זאב לקבל 30 מ"ר על הגג.
קיים הליך משפטי.
מבוקש ל 2 דירות הגג יחד (כולל החרیגה) כ 217 מר

התכנית מציגה ומתיחסת לבנין נפרד מתוך מס' מבנים בחלקה , מכיון שיתר המבנים בחלקה קיבלו היתר, הם אינן מוצגים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות לבניין קיים ברח' ראובן ארזי 1, פסגת זאב ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0316141 מספר התכנית

0.640 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222942 קואורדינאטה X

636366 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ראובן ארזי 1 פסגת זאב ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ארזי ראובן	1	

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		32

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



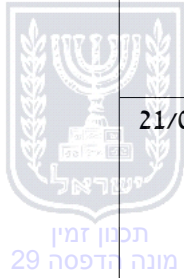
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה	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
30/06/1992	3751	4020	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/3601/א בתחומה	החלפה	במ/3601/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			בוטבול אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בוטבול אבירם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: קומות, גובה	05/09/2018	בוטבול אבירם	11/02/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21/08/2018	בוטבול אבירם	12/02/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	צ'חבשוילי בדרי			ירושלים	ארזי ראובן	1	02-5667103		
	פרטי	ננה ביניאשוילי			ירושלים	ארזי ראובן	1	02-5667103		
	פרטי	איתן מזרחי			ירושלים	ארזי ראובן	1	02-5667103		
	פרטי	שרה תופחה מזרחי			ירושלים	ארזי ראובן	1	02-5667103		
	פרטי	מיכל ממן			ירושלים	ארזי ראובן	1	02-5667103		
	פרטי	עופר ממן			ירושלים	ארזי ראובן	1	02-5667103		
	פרטי	סוזן סבג			ירושלים	ארזי ראובן	1	02-5667103		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	בוטבול אבירם	109290	זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net
	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502		



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הרחבת יח"ד והוספת 2 יח"ד חדשות בשכונת פסגת זאב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג' .
2. קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
3. קביעת בינוי לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
4. קביעת קווי בניה
5. קביעת מס יח"ד בבניין ל 10 יח"ד .
6. קביעת הוראות בינוי .
7. קביעת מס' הקומות בבניין ל 7- .
8. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבנייה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

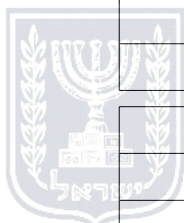


מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ג'	להריסה



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	640.01	מגורים
100	640.01	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	640.01	מגורים ג'
100	640.01	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת בניה למגורים בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) .</p> <p>2. קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נק' בצבע אדום.</p> <p>3. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. גובה הבינוי יהיה כמצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p>
ב	גגות
	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	המבנים, ו/או גג הרעפים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.
ה	סטיה ניכרת
	<p>1. 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> <p>2. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה
ז	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

4.1	מגורים ג'
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין בתכנית יהיו מחייבים כמסומן בתשריט.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר בשטח התכנית,</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול המחלקות הבאות:</p> <p>התובע העירוני, מחלקת הדרכים, חברת הגיחון, מח' המים ומח' הביוב והניקוז, הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף התברואה, מח' מידע תכנוני ומח' בקרת תכנון תנועה.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ת"י 413.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים המיועדים לשימור כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה, מסומנים בתשריט בצבע אדום ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד תוספת	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
140.13	(1)	(1)	(1)	(1)	7	22.24	10	203	1297.87	0	0	216.78	1081.09	640.01	1	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה במירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר איכלוס	תנאי להיתר אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם לתיאום שנעשה מול אגף שפי"ע.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29