

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0561894

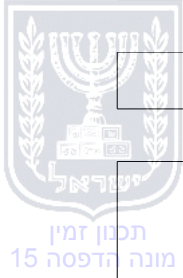
הרחבת יח"ד ברח' שלמה ומשה תג'ר 34 פסגת זאב.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב תג'ר 34 בפסגת זאב.

התכנית המאושרת במקום הינה במ/ 4561.

בחלקה קיים מבנה 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.

התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת .

ת.ב. 97/581.0, 97/581.1, 97/581.3.

אין הליכים משפטיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ברח' שלמה ומשה תג'ר 34 פסגת זאב.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0561894 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.478 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 224175  
 קואורדינאטה Y 636953

### 1.5.2 תיאור מקום

רח" שלמה ומשה תג'ר 34, 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	תג'ר שלמה ומשה	34	

שכונה פסגת זאב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	לא מוסדר	חלק	416	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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 כפופה לתכנית 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.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו מחליפה הוראות התכנית במ/ 4561.	החלפה	במ/ 4561



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 28 13/06/2019	ידידיה דודיאן	13/06/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		19: 03 16/06/2019	ידידיה דודיאן	16/06/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		18: 14 13/06/2019	ידידיה דודיאן	13/06/2019		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	מאהר סעיד			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	34	050-6260946		fadyns@hotmail.com
	פרטי	ראנדי סעיד			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	34	050-6260946		fadyns@hotmail.com

**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
	עורך ראשי	אלי ענבר	73487	פרטי	ירושלים	הצפורן	1	02-6760652		dayadidya@gmail.com
	הנדסאי	ידידיה דודיאן	ה/ 25342		ירושלים	(1)		02-6760652		מונה

(1) כתובת: הציפורן 1.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי יעוד מגורים מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א.

2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

3. קביעת מס' יח"ד ליחידת דיור אחת..

4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

5. קביעת קוי בניין.

6. קביעת בינוי בגובה 3 קומות מעל כניסה קובעת וקומה מתחת לכניסה קובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

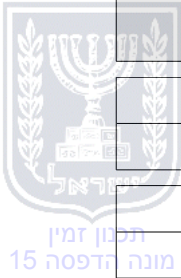
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	477	100
סה"כ	477	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	478.14	100
סה"כ	478.14	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>תותר תוספת בניה בקומת מרתף במפלס -2.50, בקומת כניסה במפלס 0.00 +/-, בקומה א במפלס +2.90 ובקומה ב במפלס +5.80.</p> <p>לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח, בקומת מרתף -2.50, קומת כניסה +/-0.00, בקומת א +2.90 ובקומה ב +5.80.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניה מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יח"ד בבניין יהיה יח"ד אחת, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 בנספח מס' 1 לבין קווי בניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. איטום כניסה לעליית הגג מחייבת כפי שמופיע בנספח הבינוי. וזאת תנאי להוצאת היתר וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>

4.1	מגורים א'
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אניטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום ותכנון העצוב 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 את האלמנטים הבאים:                  מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות.                  3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ולאז מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב קווי תאורה, ולאז קווי ניקוז ולאז תא ביוב, ולאז דרך, ולאז עמוד תאורה, ולאז קווי תאורה, וואז או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן: עבודות התשתית 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 וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.                  4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת תברואה בדבר הצבת מתקן אשפה ע"י מגיש התכנית לשביעות רצון אגף התברואה.                  5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה מילוי אחר רישום הערת אזהרה.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	10.01	1	22.22	74.25	354.18	63.88	8.64	20.21	261.45	477	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (2)	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שמסומן בתשריט..

(2) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

ייותרו 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).

### 6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין 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 הינו 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15