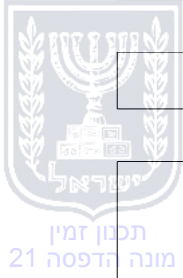


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0498527

תוספת 2 יח"ד בקומת מרתף, ברח' מרידור 49, פסגת זאב, ירושלים



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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה בתכנית מוצעת תוספת של שתי יחידות דיור חדשות בקומת מרתף, במפלס 8.70- מ'. אחת מהיחידות דיור המוצעות נבנתה וקיימת בשטח ללא היתר בניה כחוק. לכל יחידת דיור חדשה כאמור מוצע גם ממי"ד. שטחי הבניה המוצעים עבור התוספות כאמור הינם 119.76 מ"ר, מתוכם 96.2 מ"ר שטחים עקריים. התוספת תבוצע תוך שמירה על אופי הבנין, כך שתתאים לחזית הבנין. הבניה היא על רכוש פרטי. תוכניות מאושרות הן: במ. / 3602 ב', 10406. לבנין זה הופק היתר בניה מס' 1999/737 ב 26/1/2000 ותכנית שינוים מס' 1999/737.1 בתאריך 7/2/2002.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 יח"ד בקומת מרתף, ברח' מרידור 49, פסגת זאב, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0498527	מספר התכנית	
0.947 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4) ) (8	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223844 קואורדינאטה X

635704 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים. פסגת זאב, רח' מרידור 49.

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	מרידור אליהו	49	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30598	מוסדר	חלק		8

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10406	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10406 ממשיכות לחול.	5955	4013	24/05/2009
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959



## 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		10: 49 04/11/2019	דוד לוי	29/10/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 00 24/03/2020	דוד לוי	24/03/2020		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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	גבריאל אברהם			ירושלים	מרידור אליהו	49			
	פרטי	רבקה אברהם			ירושלים	מרידור אליהו	49			
	פרטי	יפה דניאל			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-5853045		
	פרטי	אסתר הראל		ירושלים	ירושלים	מרידור אליהו	49			INON1998I@walla.co.il
	פרטי	בשי לימור כהן			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-6567241		
	פרטי	חיים כהן			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-6567241		
	פרטי	מרים לוי			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-5813248		
	פרטי	מרדכי ציון			ירושלים	מרידור אליהו	49			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר הראל			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-6567241		INON1998I@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גבריאל אברהם			ירושלים	מרידור אליהו	49			
בעלים		רבקה אברהם			ירושלים	מרידור אליהו	49			
בעלים		יפה דניאל			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-5853045		
בעלים		אסתר הראל			ירושלים	מרידור אליהו	49			
בעלים		בשי לימור כהן			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-6567241		
בעלים		חיים כהן			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-6567241		
בעלים		מרים לוי			ירושלים	מרידור אליהו	49	02-5813248		
בעלים		מרדכי ציון			ירושלים	מרידור אליהו	49			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת		דוד לוי שרותי הנדסה	ירושלים	יהודה	14	02-6734030	02-6734030	dlevy.arch@gmail.com
עורך משני	הנדסאי	דוד לוי	-	דוד לוי שרותי הנדסה	ירושלים	באזוב דוד	27	02-5711267		dlevy.arch@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	08-6247470	08-9397990	Mshv@mshv.net



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית מחוז ירושלים.
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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 בניה בקומת מרתף, במפלס -8.70, לשם תוספת 2 יח"ד, ברח' מרידור 49 פסגת זאב, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף תחתונה (מפלס -8.70 מ'), לשם תוספת 2 יח"ד, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 2.2.2 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל: 1126.49 מ"ר, מתוכם 923.44 מ"ר שטחים עיקריים ו-203.5 מ"ר שטחי שרות. (סה"כ תוספת שטחים של: 96.2 מ"ר שטחים עיקריים, ו-23.56 מ"ר שטחי שרות).
- 2.2.4 הגדלת מספר הקומות המירבי וקביעתם ל-3 קומות מתחת למפלס 0.00 ו-2 קומות מעל למפלס ה-0.00.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 ב'	947.56	100
סה"כ	947.56	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	947.56	100
סה"כ	947.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר תוספת בנייה בקומת מרתף תחתונה במפלס -8.70, לשם תוספת 2 יח"ד, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. 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 בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.</p>
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קוי הבנין לשאר קומות הבנין יהיו כמאושר בתכניות 10406 ו-3602 ב' ללא כל שינוי.
<b>ג</b>	<b>הערות לטבלת הזכויות</b>
	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן
<b>ד</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>מס' יח"ד המירבי בבניין יהיה 10 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי תותר תוספת של 2 יחידות דיור חדשות בתכנית זו, מעבר ל-8 יחידות הדיור המאושרות בשטח, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בשטח.</p>
<b>ה</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. גובה הבנייה המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין לתוספת הבניה המפורטים בתשריט התכנית, הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<b>ו</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
<b>ז</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו יכלול בין</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים ב'
	<p>היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונאטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן תשתיות) 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 הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. ראה סעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ח' (חניה), 4.1.2 ט' (הריסה) להלן.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם רשות הכבאות והצלה, בין היתר, בנושאים הבאים: אמצעים לבטיחות אש, אמצעים לכיבוי אש, דרך הגישה לתוספות המבוקשות, תכנון מערכת אספקת המים ופריסת ברזי הכיבוי וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י רשות הכבאות והצלה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם האגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר פיתרון איסוף ופינוי האשפה מתוספות הבניה המוצעות בתכנית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור ממהנדס קונסטרוקציה לגבי החפירה המוצעת מתחת למבנה הקיים. במידה ולא תתאפשר/תאושר החפירה כאמור ע"י מהנדס הקונסטרוקציה, ימוקמו הממדים המוצעים לשתי היחידות החדשות בקונטור המוצע בתכנית לשטחים העיקריים עבור יחידות דיור אלה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדי הג"א בדבר פתרון המיגון ליחידות דיור החדשות.</p>
ח	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה-הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת עבור תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חריגות הבניה וכן הגדר המסומנות בצבע צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. נציג מח' גננות יבדוק העצים, חיוניותם כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח.</p>

4.1	מגורים ב'
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.            2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן הישראלי ת"י 413.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 25% 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>
יד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 10406 ו-3602ב', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 498527 זו, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	2	12.32	10	119	1126.49	137.72	474.05	(1) 65.33	449.39	947.5	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל שטחי החניה מוקוקה במפלס +0.00.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978, עם 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

### פסולת בניין

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

6.3

### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

לא תותר הקמת בשלבים.

הקמת תוספות הבניה המוצעות בתכנית תהא בהינף אחד בלבד.

1

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21