

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0753244

הרחבת יחידות דיור ברחוב חיל האויר 53, 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

1. המגרש ממוקם ברח' חיל האויר מס' 53, בשכונת פסגת זאב, ירושלים.
 2. במגרש קיים בניין בן 3 קומות. בכל קומה 2 יח"ד. בסה"כ 6 יח"ד.
 3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד וכן תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה והרחבת קומת מרתף לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומת הקרקע.
1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים" בתכנית 3339.
 2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 95/742.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :
1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחידות דיור ברחוב חיל האויר 53, פסגת זאב,
ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0753244 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.606 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222950

קואורדינאטה Y 637825

1.5.2 תיאור מקום

רחוב חיל האויר 53, 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	חיל האויר	53	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30668	מוסדר	חלק	28	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3339	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3339 ממשיכות לחול.	3214	2704	21/06/1985
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

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	מחייב לעניין: גובה, מספר קומות	14:35 02/01/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	02/01/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		14:32 02/01/2020	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	02/01/2020	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

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	אליס אברהמי			ירושלים	חיל האוויר	53			arielyif@gmail.com
	פרטי	יואב אברהמי			ירושלים	חיל האוויר	53			arielyif@gmail.com
	פרטי	משה בן חמו			ירושלים	חיל האוויר	53	02-6412644		yardengoliana3@gmail.com
	פרטי	דוד חן			ירושלים	חיל האוויר	53	02-6248463		arielyif@gmail.com
	פרטי	אנדריי ירשוב			ירושלים	חיל האוויר	53	02-5001393		natanzbb@gmail.com
	פרטי	אנסטסיה ירשוב			ירושלים	חיל האוויר	53	02-5001393		natanzbb@gmail.com
	פרטי	יצחק שלום			ירושלים	חיל האוויר	53	02-5854445		rina.shalom41@gmail.com
	פרטי	רינה שלום			ירושלים	חיל האוויר	53	02-5854445		rina.shalom41@gmail.com
	פרטי	נחום גדליה שסטק			ירושלים	חיל האוויר	53	02-5001393		rivpor@neto.net.il

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5001393		office@rp-arc.co.il
	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rp025001393@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 יחידות דיור ברחוב חיל האויר 53, פסגת זאב, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי שטח מאזור מגורים לאזור מגורים ב'.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבנין הקיימות לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.

2. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות מתחתיה.

3. קביעת בינוי להרחבת קומת המרתף לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומת הקרקע שמעליה.

ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 968.28 מ"ר, מתוכם 828.46 מ"ר שטחים עיקריים, ו-139.82 מ"ר שטחי

שרות.

ה. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל קומת המרתף ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ולקומה אחת

מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	606	אזור מגורים
100	606	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	605.9	מגורים ב'
100	605.9	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבנין הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה לשם הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. תותר הרחבת קומת המרתף לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות מעליה בקומת הקרקע, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים ומס' יחידות דיור מירבי.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה בקומת המרתף ובקומות קרקע- קומה ב', ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לתוספת הקומה העליונה המוצעת בתוכנית.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור בבנין הינו 6 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישות הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ועל חשבונם.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה</p>

4.1	מגורים ב'
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב 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, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימום ופיקוח חשמל, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהינה 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 התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא הוא נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של הבנין, בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום תצ"ר.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים ב'
	המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(1)	(1)	(1)	1	4	11.95	6	42	159	968.28	34.52	103.6	105.3	724.86	606	53	1	מגורים	מגורים ב'



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	53	1	מגורים	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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה 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 לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה המוצעות בקומת הקרקע עד קומה ב' ותוספת הקומה העליונה המוצעות בתוכנית זו תיבננה בהינף אחד בלבד.	לא תותר בנייתן בשלבים
2	תוספות הבניה המוצעות בקומת המרתף תיבננה בהינף אחד בלבד. תותר הקמתן בנפרד משאר תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8