

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0670133

הרחבות יח"ד ברחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים.

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

מדובר על בניין ברחוב משטרת הישובים 20, בשכונת פסגת זאב, ירושלים, גוש : 30661 חלקה : 10. הבניין בעל 5 קוטג'ים טוריים שיושבים על חלקה אחת. הבינוי הקיים בנוי מקוטג'ים בני שלוש קומות עם זכויות בניה קטנות יחסית לבתי קרקע. התוכנית מציעה הרחבות ליחידות דיור בחלקה, ומציעה הנגשה חלקית וביטול מפלסים מיותרים, עם פתרון תכנוני טוב יותר למגורים. על המגרש חלות התוכניות הבאות: 3335, 3058.



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

הרחבות יח"ד ברחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0670133 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.576 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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	222970
קואורדינאטה Y	637250

1.5.2 תיאור מקום

רחוב משטרת הישובים, 20, פסגת זאב, ירושלים.

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	משטרת הישובים	20	

פסגת זאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30661	מוסדר	חלק	10	

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
3335	234

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3058	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 3058 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3058 ממשיכות לחול.	2887	883	27/01/1983
3335	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מס' 3058 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3058 ממשיכות לחול.	3120	288	08/11/1984
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	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			ילנה טורבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ילנה טורבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 52 07/06/2020	ילנה טורבן	03/06/2020	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא		17: 49 14/06/2020	ילנה טורבן	03/06/2020	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	יעקב רביב און			ירושלים	משטרת הישובים) (1	20			Rafi_kim@ yahoo.com
	פרטי	ענבר און			ירושלים	משטרת הישובים) (1	20			Rafi_kim@ yahoo.com
	פרטי	איריס אלמליח			ירושלים	משטרת הישובים) (2	20			Rafi_kim@ yahoo.com
	פרטי	יעקב אלמליח			ירושלים	משטרת הישובים) (3	20			Rafi_kim@ yahoo.com
	פרטי	יורם דרור			ירושלים	משטרת הישובים) (4	20			
	פרטי	שמחה דרור			ירושלים	משטרת הישובים) (5	20			Rafi_kim@ yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: מסי סולרי: 0528886729, כתובת: משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים..
- (2) הערה: מסי סולרי: 0527278000, כתובת: משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים..
- (3) הערה: מסי סולרי: 0505250160, כתובת: משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים..
- (4) הערה: מסי סולרי: 0508753527, כתובת: משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים.
- (5) הערה: מסי סולרי: 0508753527, כתובת: משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב אלמליח			ירושלים	משטרת הישובים (1)	20			Rafi_kim@yahoo.co

(1) כתובת: רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב רביב און			ירושלים	(1)				
בעלים		ענבר און			ירושלים	(2)				
בעלים		איריס אלמליח			ירושלים	(2)				
בעלים		יעקב אלמליח			ירושלים	(3)				
בעלים		יורם דרור			ירושלים	(4)				
בעלים		שמחה דרור			ירושלים	(5)				
בעלים		איל יאיר חודורוף			ירושלים	(6)				
בעלים		אליה חיה אסתר חודורוף			ירושלים	(4)				
בעלים		יוסף מנדלבוים			ירושלים	משטרת הישובים (4)				
בעלים		רחל נוסבוים			ירושלים	(4)				

(1) כתובת: רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב.

(2) כתובת: רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב..

(3) כתובת: רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב..

- (1) כתובת : רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב.
 (4) כתובת : רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב..
 (5) כתובת : רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב..
 (6) כתובת : רחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003	קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880		Rafi_kim@yahoo.com
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		M_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



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

הרחבת יח"ד ברחוב משטרת הישובים 20, פסגת זאב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

* קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות כניסה ו-א', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

* קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-2 קומות ל-3 קומות.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
זיקת הנאה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	576	100
סה"כ	576	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	576.02	100
סה"כ	576.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יחידות מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה בקומת כניסה (מפלס 0.00) בקומה א' (מפלס +3.32) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים במפלס +6.12, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמופרט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</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 החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/ הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים/מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית וע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p>

4.1	מגורים א'
	<p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים, שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. חיזוק מבנים - תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהא תאום עם הג"א לעניין מיגון הדירות הקיימות. ו. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום תצ"ר בשטח. ז. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2. י"ב (הערת אזהרה) 4.1.2. ד' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2. י"ג (שטח עם זיקת הנאה), 4.1.2. ה' (חניה), 4.1.2. ו' (הריסה). ח. תנאי לקבלת תעודת גמר יהא נטיעת שלושת עצים בוגרים בתחום תא שטח מס' 1 בשטח הפונה לחזית הראשית של המבנה בתאום עם שפ"ע.</p>
יב	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 5 יח"ד.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
יג	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כשטח למעבר רגלי על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/תא שטח ועל חשבונם בלבד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	(1)	5	60	25.96	0		789.99	576	1	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)													

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) בהתאם למפורט בנספח בינוי.
- (2) קווי בינון עפ"י המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

ע"פ 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

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.

6.3

ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת- הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5

הריסות ופינויים

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות בהתכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר בניה בשלבים	הבנייה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16