

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1017276

ניוד זכויות שטחי שירות משימוש מסחרי לשימוש מגורים - שדרות משה דיין



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 מוגשת בהתאם למדיניות הבנייה לגובה ולשימושים המותרים לאורך ציר הרכבת הקלה.

בתכנית המאושרת קיים עירוב שימושים הכולל את בנייתם של 4 מגדלי מגורים בני 18 קומות עם קומת מסד מסחרית, עם זיקת הנאה המחברת את רחובות שמחה הולצברג ומשה דיין.

התכנית הנוכחית באה לנייד 1,400 מ"ר מזכויות שירות המסחר לטובת שירות למגורים בתא שטח 1 שבתכנית מאושרת מספר 101-0464859 היות ובתכנון המפורט נתקלו בחוסר אפשרות לתכנן את המגורים ע"פ השטחים המאושרים. (היה מחסור בשטחים עבור ממ"דים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ניוד זכויות שטחי שירות משימוש מסחרי לשימוש מגורים
- שדרות משה דיין

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-1017276 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.926 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

62א (א) (5)

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	222350
	קואורדינאטה Y	637600

1.5.2 תיאור מקום
שכונת פסגת זאב בירושלים
רחובות משה דיין ושמחה הולצברג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	52	שד דיין משה	ירושלים
	48	שד דיין משה	ירושלים
	50	שד דיין משה	ירושלים

התוכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב, בין רחובות משה דיין ושמחה הולצברג.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31397	מוסדר	חלק	56	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1	101-0464859

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/12/2019		1942	8565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0464859 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0464859



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 30 16/05/2022	ברני גטניו	27/04/2022	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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			צרפתי שמעון בע"מ	אשדוד	הבנאים	14	08-8563666		ravit@s-sarfati.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צרפתי שמעון בע"מ	אשדוד	הבנאים	1	08-8563666		ravit@s-sarfati.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6208422	02-6208427	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דאטמפ	בני ברק	המכבים	23	03-7541000		orenb@data map.com
הנדסאית	הנדסאי	אירית פוקס	ה/23136	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		irit@tito- oman.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

ניווד 1,400 מ"ר שטחי שירות משימוש מסחר לשימוש מגורים - שדרות משה דיין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ניווד זכויות בניה של 1,400 מ"ר שירות (מעל לכניסה הקובעת), משימוש מסחרי לשימוש מגורים, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המאושרים בתא שטח 1 בתכנית מספר: 101-0464859
- ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,926	100
סה"כ	4,926	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,956.02	100
סה"כ	4,956.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 101-0464859 לגבי אזור מגורים ג'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תותר העברת 1,400 מ"ר שטחי שירות שמאושרים למסחר בתכנית 101-0464859 לטובת שטחי מסחר טובת שטח זמין</p> <p>שירות למגורים בתא שטח 1 לפי המפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>ב. כל יתר ההוראות שנקבעו עבור תא שטח מס' 1 בתכנית 101-0464859 ממשיכות לחול ללא כל שינוי, לרבות ההוראות לעניין זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל, מעבר רכב, חזית מסחרית והנחיות מיוחדות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

חניה- כלול בסך השטחים (%)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות
35700	(1)	(1)	(1)	(1)	18	67	286		1450.4	71447	36700	9560	25187	4926		1	מגורים ג'	מגורים ג'	
	(1)	(1)	(1)	(1)					42.6	2100			300	1800	4926	קומת הקרקע לרחוב משה דיין	1	מסחר	מגורים ג'
									1493	73547	36700	9860	26987	4926			>סך <הכל		מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	1		3432
מגורים ג'	מסחר	1	קומת הקרקע לרחוב משה דיין	
מגורים ג'	<סך הכל>			

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

1. הועדה המקומים תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. 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

7.2 מימוש התכנית

תוקפה של תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה להקמת בניין בתקופה זו, בטלות מכל וכל הוראותיה של תוכנית זו, ויחזרו הוראות התכנית התקפה בשטח התכנית, קודם אישורה של תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14