

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1012046

תוספת 7 יח"ד וקומה תשיעית ב 2 בניינים מאושרים רב אלוף משה לוי



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 בשולי רכס צפון דרום, המהווה חלק משדרת ההתיישבות העירונית בצפון ירושלים, בחיבור עם שלוחת הרכס במזרח עליה פרושה שכונת פסגת זאב. התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה במגרש מגורים ג' מס' 17 בשכ' פסגת זאב

כיום חלה במקום תכנית מספר 11647 המגדירה את יעוד הקרקע למגורים ג'. תכנית זו באה להגדיל את אחוזי הבניה ולאפשר תוספת של 20% מגודל תא השטח על זכויות הבניה הקיימות ע"פ תכנית מס' 1164 לשם תוספת קומות על בניינים מאושרים ולשם הגדלת מספר יחידות הדיור המרבי המותר.

תכנית זו מהווה שינוי של שני הבניינים הנבנים בתא השטח ואושרו בהיתר מספר 2017/0540.00 :
- תוספת של קומה אחת
- תוספת של 7 יח"ד
- תוספת של 14 חניות בקומת המרתף
- תוספת של 7 מחסנים בקומת המרתף



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222541

קואורדינאטה Y 637215

1.5.2 תיאור מקום

שכונת פסגת זאב ממוקם ברחוב רב אלוף משה לוי

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 | רא"ל משה לוי | | |

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31397 | מוסדר | חלק | 22 | |

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 |
|-------------|------------------|
| 11647 | 17 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 22/11/2011 | | 851 | 6325 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 11647 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות בכנית מס' 11647 ממשיכות לחול. | שינוי | 11647 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מירון לוי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מירון לוי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 16: 00 14/06/2022 | מירון לוי | 13/06/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח מצב מאושר | 07: 38 02/05/2022 | מירון לוי | 01/05/2022 | 1 | 1: 500 | 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 |
|----------------|------|------------|---------------|--------------------------|--------|---------|-----|------------|------------|-----------------|
| מנהל ושותף | פרטי | אביחי עטיה | | א.ש. עטיה השקעות בע"מ | אשקלון | הטייסים | 17 | 08-6737017 | 08-6737017 | avi@asatiya.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|--------------------------|--------|---------|-----|------------|------------|-----------------|
| פרטי | אביחי עטיה | | א.ש. עטיה השקעות בע"מ | אשקלון | הטייסים | 17 | 08-6737017 | 08-6737017 | avi@asatiya.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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 | מירון לוי | 77530 | מירון לוי אדריכלים | רמת גן | הבנים | 2 | 03-5273133 | 03-5272204 | meron@titan nadlan.com |
| מודד מוסמך | מודד | מחמד מצארווה | 1483 | מצארווה מודדים | טייבה | טייבה | | 050-2990646 | 050-2990646 | surv1487@g mail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי בינוי מאושר בהיתר בניה מס' 2017/0540.00 ע"י השלמת קומה שמינית ותוספת קומה עליונה לשני בניינים לשם תוספת 7 יח"ד חדשות. רח' אלוף משה לוי, פסגת זאב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי היתר בניה מס' 2017/0540.00 וקביעת בינוי לשם תוספת 7 יח"ד חדשות בשני הבניינים המתכוננים בשטח (בניין מס' 1 ובניין מס' 2).

השינויים המוצעים במסגרת תכנית זו:

- השלמת קומה שמינית בבניינים 1 ו-2 לשם תוספת יחידת דיור בכל אחד מהבניינים.
 - תוספת קומה עליונה בבניינים 1 ו-2 לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בבניין 1 ו-2 יח"ד חדשות בבניין מס' 2.
 - תוספת חניות ומחסנים בקומת חנין 3.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 הגדלת שטחי הבניה

2.2.3 הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין 1 מ-34 יח"ד ל-38 יח"ד. הגדלת מספר יחידות בבנין 2 מ-34 ל-37 יח"ד סה"כ תוספת 7 יח"ד חדשות בשני הבניינים, הגדלה מ-68 יח"ד ל-75 יח"ד.

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-8 קומות מעל קומת הקרקע, ל-9 קומות מעל קומת הקרקע.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

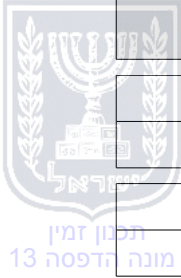
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|-----------------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 17 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מגורים ג' | 17 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ג' | 2,368 | 100 |
| סה"כ | 2,368 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 2,376.07 | 100 |
| סה"כ | 2,376.07 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שינוי היתר בניה מספר 2017/0540.00 וקבעית בינוי לשם תוספת 7 יח"ד חדשות בשני הבניינים המתכוננים בשטח (בניין מס' 1 ובניין מס' 2).</p> <p>השינויים המוצעים במסגרת תכנית זו הינם:</p> <p>א. השלמת קומה שמינית בבנין מס' 1 (במפלס +24.00 ובבניין מס' 2 (במפלס 24.00) לשם תוספת יח"ד חדשה בכל אחד מהבניינים. (סה"כ תוספת 2 יח"ד בבניינים 1 ו-2 בקומה השמינית).</p> <p>ב. תוספת קומה עליונה בבנין 1 (במפלס +27.00) ובבנין 2 (במפלס +27.00) לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בבניין מס' 1 ו-2 יח"ד חדשות בבניין מס' 2. (סה"כ תוספת 5 יח"ד חדשות בקומה עליונה בבניינים 1 ו-2).</p> <p>ג. תוספת חניות ומחסנים בקומת חניון 3- (מפלס -11.60).</p> <p>ד. כל האמור לעיל בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.</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, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בצבע אדום כקו בניין מכוח תכנית קודמת. מודגש בזאת כי קו בניין זה מחייב וחלות עליו ההוראות שנקבעו בסעיף 4.1.2 א-ב-1) בהוראות תכנית 11647.</p> <p>זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבנין מס' 1 יהיה 38 יח"ד ובבניין מס' 2 יהיה 37 יח"ד. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> |
| ב | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> |
| ג | <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 וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|--|
| ד | <p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה 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> |
| ה | <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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף התברואה בדבר אישור מיקום וביצוע חדר אשפה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ח (העתקת מתקנים על הגג) לעיל</p> |
| ו | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ז | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הערה: כל יתר הוראות תכנית 11647 שלא שונו במפורש בתכנית 1012046 זו, ממשיכות לחול</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|-----|--|-----------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------|--------------------|---------|------|-----------|
| | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | שרות |
| (2) | (2) | (2) | (1) | 75 | 53 | 11446.07 | 1727.47 | 1904 | 7817.6 | 2368 | 17 | מגורים ג' |

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

הערה ברמת הטבלה:

למעט שטחי החניה, שטחים אלה יוקצו לעת מתן ההיתר, בהתאם לתקן החניה בעת מתן ההיתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.

(2) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. 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

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים | |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13