

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1095744

שינוי הוראות בינוי וקביעת קווי בניין - רח' חיים גבריהו 11

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

התכנית מוגשת בחלקה 50 גוש 30630 ברח' חיים גבריהו 11, פסגת זאב. בחלקה קיים מבנה מגורים משותף בן 4 קומות, 6 דירות, שנבנה עפ"י היתר 1990/809.00, מתוכנן בתב"ע 3601 א ותרש"ץ 5/53/09.

בניין המקורי נבנה עם חריגות בנייה, על כך נפתחו 3 תיקי עבירות בניה.

תיק 2001/8093.00 נפתח ב-18/11/2001 ונסגר ב-16/01/2005.

תיק 2010/3470.00 נפתח ב-01/02/2010, עפ"יו ניתן צו הריסה שיפוטי ב-28/10/2013 עם אי ציות לגזר דין.

תיק 2019/4543.00 נפתח ב-10/04/2019, בו הופק צו הריסה מנהלי ב-01/05/2019.

במטרה הכשרת עבירות בניה נכנסה לתוקף תב"ע 101-346437 ב-30/06/2018, בה אושרו רובן של עבירות בנייה הקיימות.

בזכות התב"ע נפתח ואושר היתר 1990/0809.02 עבור דירה מס' 5 בבניין.

עבור דירה מס' 1 נפתח תיק היתר 1990/0809.03 ב-01/09/2019, טרם אושר.

חלק קטן של דירה קיימת מס' 1 תב"ע 101-346437 לא אישרה על מנת "זהות לשתי יח"ד בכל קומה". על כך דיון הוועדה בתיק היתר 1990/0809.03 דרש להרוס את חזית ותקרת חלק קטן של דירה מס' 1 באזור כניסתה. על קטע הנדרש להריסה מונחת פינת בניה המאושרת לדירה מס' 3 בקומה מעל. דירה סימטרית לדירה מס' 3 באותו קומה גם יושבת על בניה קיימת מתחתיה (חדר כביסה).

הריסת חזית ותקרה של קטע בניה קיימת מקורית המסומנת להריסה בתב"ע 101-346437 תגרום נזק הרסני לכל הבניין.

התכנית מציעה הכשרת קטע של בניה מקורית קיימת לדירה מס' 1, עליו מונחות חזית וחצר דירה בקומה מעל. התכנית לא משנה זכויות בניה מאושרות בתכנית 346437, ומטרתה שינוי בקווי בניין והוראות בינוי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי וקביעת קווי בניין - רח' חיים גבריהו

שם התכנית

שם התכנית

1.1

11

ומספר התכנית

101-1095744

מספר התכנית

0.676 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 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

223065 קואורדינאטה X

636230 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' חיים גבריהו 11, פסגת זאב

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
	11	גבריהו חיים	ירושלים

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30630	מוסדר	חלק	50	

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	101-0346437
54	3144
1010	3601
1010	במ/ 3601 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
18/06/2018		8858	7842	תוכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0346437 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות הנקבעות בתכנית מס' 101-0346437 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0346437



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אירנה בדליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אירנה בדליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח	20: 02 24/10/2022	אירנה בדליאן	03/10/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	10: 48 06/10/2022	לואי בשירי	03/10/2022	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
מר	פרטי	אליהו בן חיים			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-6565520	02-6565530	aabazak@hot mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו בן חיים			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-6565520	02-6565530	aabazak@hot mail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מר	אליהו בן חיים			ירושלים	גבריהו חיים	11	02-6565520	02-6565530	aabazak@hot mail.c om
בעלים	גברת	שולמית בן חיים			ירושלים	גבריהו חיים	11			irinarub@yah oo.co m
חוכר	מר	שלמה אלי			ירושלים	גבריהו חיים	11			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקטו רה	עורך ראשי	אירנה בדליאן	82020		ירושלים	המדרגות	15	02-5859564	02-5859564	arcirba@gma il.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לואי בשירי	1174		ירושלים	(1)		02-6274367	02-6274367	s_a490@yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 51202.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 הוראות בינוי וקווי בניין - רח' חיים גבריהו 11

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בינוי וקביעת בינוי לתוספות בנייה במפלס 0.00, לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בו, בהתאם לנספח בינוי.

2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

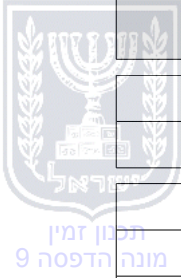
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	682.76	100
סה"כ	682.76	100

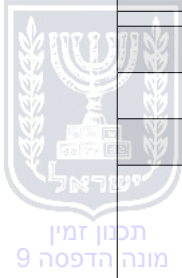
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	682.76	100
סה"כ	682.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותרנה תוספות בנייה בקומת מפלס 0.00, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
ב	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, מודגש שאין בתכנית זו משום תוספת בזכויות בניה מאושרות.
ד	הנחיות מיוחדות כל יתר הוראות תכנית 346437 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 1095744 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מסל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	רח' חיים גבריהו 11	מגורים	מגורים ב'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	676				

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתחום התכנית. לרבות שטחי מרחבים מוגנים ומרפסות מקורות מחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית 346437.

(2) בהתאם למסומן בנספח בינוי - נספח מס' 1.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל יתר הוראות תכנית 346437 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית מס' 101-1095744 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

