

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1156868

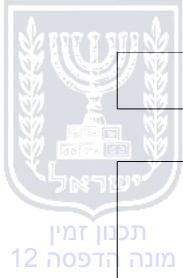
הרחבות דיור ברחוב סיירת גולני 24, פסגת זאב, ירושלים

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

תאור התוכנית והרקע להגשתה :
התוכנית עוסקת בגוש 30666 חלקה 23 ברחוב סיירת גולני, פסגת זאב, ירושלים.
התוכנית מציעה הרחבות דיור לדירות הקיימות.

רקע תכנוני לתוכנית :
במקום חלות התוכניות 3058, 33058 ב', 3336
הבניין נבנה ע"פ היתר 83/308
לבניין יצא היתר נוסף : 14/676

מעמדו של מגיש התוכנית :
מגיש התוכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ברחוב סיירת גולני 24, פסגת זאב, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-1156868

מספר התכנית

0.652 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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

223225 קואורדינאטה X

637450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום סיירת גולני 24, 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	סיירת גולני	24	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30666	מוסדר	חלק	23	

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
3336	261

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
08/11/1984		290	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3336 ממשיכות לחול.	שינוי	3336
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק מולדבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק מולדבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 36 31/05/2023	יצחק מולדבסקי	31/05/2023			מנחה	בינוי
לא		13: 17 24/05/2023	אברהם ארנסטר	24/05/2023		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 מושיחוב (1)			ירושלים	סיירת גולני	24	077-3448990		4020166dr@gmail.com
	פרטי	נתנאל מושיחוב (2)			ירושלים	סיירת גולני	24	077-3448990		4020166dr@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סיירת גולני.

(2) כתובת: סיירת גולני 24.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס) (1	47	077-3448990		talilevi@neto.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר (2)	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
	הנדסאי	טלי מזל לוי	44585		ירושלים	לוץ צארלס) (3		077-3448990		talilevi@neto.net.il

(1) כתובת: מעלה עמוס 47.

(2) כתובת: השישה עשר 47.

(3) כתובת: לוץ צארלס 8.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הרחבות דיור ברח' סיירת גולני 24, פסגת זאב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים כללי לאזור מגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

סקביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: קומת קרקע +0.00, קומה א' +2.80, קומה ב' +5.60, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

סקביעת בינוי לתוספת קומה מתחת הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.

סקביעת 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.

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומת המרתף ל-4 קומות מעל קומת המרתף.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

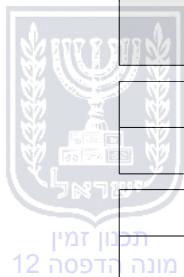
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים כללי	652	100
סה"כ	652	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	651.96	100
סה"כ	651.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף מפלס (-2.80) בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.80), ובקומה ב' (מפלס +5.60), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יח"ד בבניין יהיה 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<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>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002)</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. מודגש בזאת כי לא תותר הצבת / תליית מערכות בשטח מרפסות במקרה של בניית מרפסות שאינן מרפסות עוקבות (מרפסות סוכה) יושלם מעקה בלבד ללא ריצפה כך שיהא מקביל לאורך מרפסות קיימות ו/או מתוכננות מעליו ומתחתיו על מנת ליצור חזית אחידה ומסודרת של מראה מרפסות תואם בכל חזית</p> <p>3. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט</p> <p>4. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שיינתן.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ז	<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 מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות 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</p> <p>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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>



מגורים ב'	4.1
<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4) 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 ו/או טופס ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (ד'-3) (הערת אזהרה) 4.1.2 (ו') (העתקת מתקנים על הגג)</p>	



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

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1	(1) 4	(1) 12.3	(1) 6	41	960.91	36.38	162.58	80.8	681.15	652	סיירת גולני 24	1	מגורים ב'	מגורים ב'



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	סיירת גולני 24	30.98 (3)

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 לנספח הבינוי- נספח מס' 1.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח מרפסות זיזיות שאינו נחשב במניין שטחי הבניה מכוח תקנות חישוב שטחי מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

6.3

פסולת בניין

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

6.4

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	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה כל כניסה בפני עצמה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	עמודות
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד לכל עמודה. לא תותר בנייתה בשלבים.	גגות
3	תת קרקעי	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד לכל עמודה. לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי