

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1169549

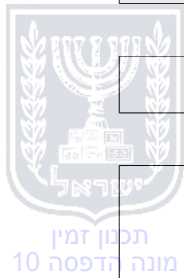
הרחבות דיור ברחוב מזל תאומים 7 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005274574/310>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התוכנית והרקע להגשתה :  
התוכנית עוסקת בגוש 30770 חלק מחלקה 102 ברח' מזל תאומים 7 פסגת זאב, ירושלים.  
התוכנית מציעה הרחבות דיור לדירות הקיימות.  
התוכנית חלה על תא שטח מס' 1

רקע תכנוני לתוכנית :  
במקום חלה התוכנית 3381א,  
הבניין נבנה ע"פ היתר שמספרו : 96/572  
לבניין יצאו היתרים נוספים 15/284, 17/575, 15/824  
תוכנית זו מבוססת 62א(א) סעיף קטן 15, סעיף קטן 4, סעיף קטן 5 סעיף קטן 14, סעיף קטן 12.

מעמדו של מגיש התוכנית :  
מגיש התוכנית הינם בעלי עניין בקרקע והם מיצגים את רב דיירי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הרחבות דיור ברחוב מזל תאומים 7 ירושלים

מספר התכנית 101-1169549

**1.2 שטח התכנית** 1.357 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) (14), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (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

222175 קואורדינאטה X

638300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזל תאומים 7, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	מזל תאומים	ירושלים

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30770	לא מוסדר	חלק		102

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
7	במ/ 3381 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	<u>62</u>
09/01/1996		1129	4369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 3381 א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>במ/ 3381 א</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	13: 07 01/11/2023	יצחק מולדבסקי	01/11/2023			מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 07 01/11/2023	יבגניה קליינר	06/09/2023		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
	פרטי	חיים שלומוב (1)			ירושלים		7	02-5386691		t0773448990@gmail.com
	פרטי	שושנה שלומוב			ירושלים	מזל תאומים	7	02-5386691		t0773448990@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזל תאומים 7.

**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
	הנדסאי	טלי מזל לוי	44585		ירושלים	לוץ צארלס		077-3448990		talilevi@neto.net.il
	מודד	יבגניה קליינר	1383		ירושלים	(2)		02-6282889		holylandsurvey@gmail.com

(1) כתובת: מעלה עמוס.

(2) כתובת: בית חנינה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 ברחוב מזל תאומים 7 ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

0 קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות: קרקע, א', ב' וג' לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות, בהתאם לנספח הבינוי.

0 תוספות בניה בקומת מחסנים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

0 תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

0 תוספת בניה בקומת מחסנים לשם תוספת מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל מפלס +0.00 ל-5 קומות מעל מפלס +0.00 (נוסף על קומת המחסנים).

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 עצים לעקירה ולשימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לכריתה
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	להריסה

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,357.32	מגורים 2 מיוחד
100	1,357.32	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,357.32	מגורים ב'
100	1,357.32	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות</p> <p>א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>1. תוספות בניה בקומות: קרקע (מפלס +1.05), בקומה א' (מפלס +3.94), ובקומה ב' (מפלס +6.83), ובקומה ג' (מפלס +9.77) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות באותן הקומות הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1.</p> <p>2. תוספות בניה בקומת מחסנים (מפלס -1.85) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1</p> <p>3. תוספת קומה עליונה (מפלס +12.74) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1</p> <p>4. תוספת בניה בקומת המחסנים (מפלס -1.85) לשם תוספת מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח 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. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה ע"פ התקן בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חריגות הבניה והגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת בשטח ע"י בעלי הקרקע שבתחום בעלותם חריגות הבניה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></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. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחושב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></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 שינתן</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>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> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1 א (רישום הערת אזהרה)</p> <p>4.1 ד (העתקת מתקנים על הגג) 4.1 ח (עצים לשימור או לעקירה)</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה להקמת המחסנים בקומת המחסנים במפלס (-1.85) יהא תאום עם מהנדס מבנים בנושאים הבאים:</p> <p>א. אין לחפור תחת יסודות קיימים.</p> <p>ב. אין לחפור ולישר שטח בלע קיים מתחת למפלסי יסודות בודדים.</p> <p>ג. יש לוודא הימצאות תקרה ראשונה בתלויה ולא מונחת.</p> <p>ד. להצמיד מפקח צמוד לכל הליכי החפירה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם צוות תכנית אב לתחבורה בנושאים הבאים:</p> <p>1. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה 9831 בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי.</p> <p>2. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה.</p> <p>3. מגיש התוכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו, להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים, במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקרירתם/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת גננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקת של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת האישור לני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>



מגורים ב'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 5	(2) 16.5	14	47	2685.9	309.88 (1)	69.79	343.85	1962.38	1356.55	מזל תאומים 7	1	מגורים ב'	מגורים ב'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

כל הנתונים הינם לתא שטח מס' 1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה אינו כולל שטח חניה משותפת לבניין בתחום. חלקה 102 גוש 30770.

(2) בהתאם לנספח הבינוי- נספח מס' 1.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

## 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 תופננה 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 חשבוננו.

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 השבחה 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, 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.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל עמודה. לא תותר בנייתה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי