

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1206572

בניין חדש, פרויקט 'פסגת הארץ' מגרש 109, גילה, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/12/2024

לאשר את התוכנית  
06/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005296910/310>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה :  
מדובר בבניין על מגרש 109 בחלקה 108 בגוש 30962, רחוב פרופ' אבנר חי שאקי, בשכונת גילה, ירושלים.  
התב"ע התקפה הינה תכנית 13157 אשר אושרה בשנת 2012, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ג'.  
התוכנית מציעה הקמת בנין חדש עבור שימוש למגורים, מסחר ותעסוקה,  
התכנית מציעה 5 קומות + קומת יציאה לגג העליון מעל הקרקע ועוד 2 קומות לחניות תת"ק.

רקע תכנוני לתכנית :  
לא קיימים היתרי בניה למגרש זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין חדש, פרויקט 'פסגת הארץ' מגרש 109, גילה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-1206572	מספר התכנית	
1.601 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	216797
קואורדינאטה Y	627498

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב פרופ' אבנר חי שאקי, שכונת מורדות גילה, 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	פרופ' אבנר חי שאקי		

שכונה גילה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30962	לא מוסדר	חלק		108

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
01/11/2012		669	6491	תכנית זו משנה את תכנית 13157 רק לגבי המפורט בתכנית זו.	שינוי	13157
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166



## 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 קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין מיקומה העקרוני של החזית המסחרית הפונה לרחוב	15: 09 02/02/2025	יצחק קטורזה	02/02/2025	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		13: 44 25/04/2023	יורם אלישיב	25/04/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		09: 47 29/11/2023	בועז גרוס	29/11/2023	1	1: 250	רקע	תנועה

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	דוא"ל
	פרטי			פסגת הארץ עמותה לדיור ירושלים (ע"ר)	ירושלים	אהליאב		073-7419330	office@ekarc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330	office@ekarc.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים		02-6793012	office@elyashiv1.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926		רמת גן	רוחמה	22	058-5183500	maayan@simchi.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הקמת בנין חדש למגורים, מסחר, תעסוקה ומרפאות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ג' לאזור של מגורים, מסחר, תעסוקה ומרפאות.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת בנין חדש כמפורט להלן:

- קביעת בינוי עבור יח"ד.

- קביעת בינוי עבור מסחר / משרדים / מעונות יום / תעסוקה / מרפאות.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

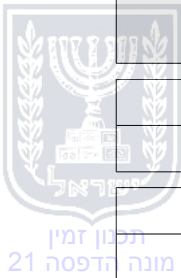
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,601	100
סה"כ	1,601	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,601.96	100
סה"כ	1,601.96	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	חזית מסחרית, תעסוקה, מעונות, מרפאות, מגורים, שימושים ציבוריים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבינוי ומס' הקומות יהיה כמצוין בטבלה מס' 5.</li> <li>2. יותרו התקנת רפפות הצללה על גבי המרפסות.</li> <li>3. יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין.</li> <li>4. תתאפשר חזית מסחרית מיטבית / פתוחה, אי לכך לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל רחוב / מרחב ציבורית.</li> <li>5. תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה, הפרשי הטופוגרפיה יטופלו ע"י הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח (למעט הקיר בחזית של הקברים לכיוון הרחוב).</li> <li>6. שימוש המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, בהיקף המצוין בטבלה 5. יתרת השטחים בקומת הקרקע בעומק המגרש ישמשו עבור שטחי אחסנה למסחר / תעסוקה / מרפאות.</li> <li>7. תבוצע הפרדה בין הכניסות לשימושים השונים.</li> <li>8. לא יותר שימוש עבור מחסנים כלפי רחוב אבנר חי שאקי, הם יותרו בעומק המגרש בלבד.</li> <li>9. יותרו שימושי תעסוקה, מרפאות, מעונות ושימושים ציבוריים בקומה הראשונה בלבד.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>ד. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין שימושי המסחר המוצעים והבטחת האמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר.</li> <li>ה. תיאום אזור הפריקה והטעינה של שימושי המסחר עם אגף תושי"ב בעיריית ירושלים.</li> </ol>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת</p>

	<p>כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ו	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרון החניה יוצע בהתאם לתקן ובתחום המגרש.</p>
ח	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. היקפו ומיקומו של שטח המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>פתרון האשפה יהיה בתוך גבולות המגרש וכחלק אינטגרלי ממסת הבינוי ולא יפנה לרחוב.</p>
י	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית המסחרית לכיוון רחוב אבנר שאקי הינה מחייבת. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.</li> <li>2. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן ליצירת חזית מסחרית המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.</li> <li>3. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה.</li> </ol>
יא	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לטופס 4 לתוספת הקומות החדשות יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</li> <li>2. תנאי למתן תעודת גמר לשימושי המגורים יהיה מתן תעודת גמר לשימושי המסחר והתעסוקה.</li> </ol>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון עקרוני לנושא אורורר חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעות בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה באישור מחלקת איכות הסביבה.</li> <li>2. תנאי להיתר הבניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לעבודות הבניה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					
302	(4)	(3)	(3)	(3)	2	5 (2)	23	3151 (1)	963	3675	1601	1	מגורים ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)		1				300 (5)	1601	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	

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

## הוראות טבלה 5:

- תותר תוספת קומות ו / שטחים בתת הקרקע עבור חניות, חדרים טכניים וכו' בהתאם לנדרש.
- שטחי הממ"דים יחושבו כשטח שירות

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות עבור כלל השימושים.
- (2) + קומות יציאה לגג העליון וקומת הגג, שה"כ גובה הבנין 19.40 מ'.
- (3) כמפורט בתשריט, למעט חריגה עבור בינוי בקומת הקרקע בחזית האחורית.
- (4) כמפורט בתשריט.
- (5) בנוסף תותר תוספת שטחים עבור אחסנה לשטחי המסחר.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הנחיות מיוחדות

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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	הקמת בניין חדש	הבניה תיעשה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית 8 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. היתר חפירה ודיפון לא יחשב כהיתר לעניין זה. יו"ר הוועדה המחוזית תורשה להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21