

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0949669

הרחבות דיור ותוספת יח"ד ברחוב אורי בן ארי 5,7,9,11, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/10/2023

להפקיד את התכנית

07/08/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005124246/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 31304, חלקות 154,155,156,157, ברחוב אורי בן ארי מס' 5,7,9,11 פסגת זאב ירושלים. התכנית המאושרת החלה במתחם הינה 7028 ביעוד מגורים. בתחום התכנית קיימים ארבעה בתים דו משפחתיים בעלי 2 קומות וגג רעפים וקומת מרתף חלקית. התכנית מציעה תוספת בנייה למבנים הקיימים תוספת יחידות דיור, יצירת דיוריות. מגישי התכנית הינם בעלי העניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבות דיור ותוספת יח"ד ברחוב אורי בן ארי 5,7,9,11, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0949669

שטח התכנית
2.056 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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
קואורדינאטה X	223500
קואורדינאטה Y	637900

1.5.2 תיאור מקום

רח' אורי בן ארי מס' בתים : 5,7,9,11, שכונת נווה הפסגה (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	אורי בן ארי	5	
ירושלים	אורי בן ארי	9	
ירושלים	אורי בן ארי	7	
ירושלים	אורי בן ארי	11	

שכונה נווה הפסגה (פסגת זאב)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31304	מוסדר	חלק	154-157	

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

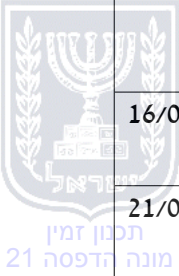
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 62	687	1587		16/07/1959
<u>5166 / ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 5166 / ב.	6052	1593		21/01/2010
<u>7928</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 7928	5531	3320		23/05/2006
<u>א / 3058</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית א / 3058	3166	1518		28/02/1985



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טלי מזל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי מזל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			13/03/2024	יצחק מולדבסקי	10: 40 10/04/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/02/2023	אברהם ארנסטר	13: 22 27/02/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	חווה קרמר (1)			ירושלים	אורי בן ארי	7			sulam30@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אורי בן ארי 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	טלי מזל לוי		טלי לוי אדריכלות	ירושלים	גולאק אשר	403	0773448990		talilevi@neto.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
	אדריכל	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47			yitzmold@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הגדרת מונח	דיורית הינה חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), וחניה. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

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 ותוספת יח"ד ודיוריות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה מירביים
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת מספר יח"ד ודיוריות מירבי.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת תנאים להריסת גדרות/אלמנטים בנויים.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי
7. קביעת שלביות ביצוע למימוש התוכנית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	2,056	100
סה"כ	2,056	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,056.82	100
סה"כ	2,056.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ'. שטח הדיורית לא יעלה על 50 מ'. קו בניין בצבע טורקיז הינו עבור קירוי החניה בלבד. יתאפשר שימוש בגג החניה כמרפסת לקומה שמעליה.	
סטיה ניכרת	ב
1. מס' הקומות המירבי כמצויין במסמכי התוכנית מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
הגדר/המדגרות/ הפרגולה/ המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה .	
חניה	ד
יותר קירוי חלקי של החניות בדומה למוצג בנספח הבינוי באופן שישמר מעבר ציבורי בחזית הבניין ברוחב שני מטרים לפחות כולל המדרכה.	
תנאים בהליך הרישוי	ה
תנאי בהליך הרישוי הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט					
							עיקרי	שרות			עיקרי				
צדדי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת											
(3)	(3)	(3)	3 (2)	1	111	558	101	76	28	499	5	1	מגורים	ב'	
(3)	(3)	(3)	3 (2)	1	101	633	101	151 (4)	28	504	7	1	מגורים	ב'	
(3)	(3)	(3)	3 (2)	1	112	647	89	163 (4)	28	510	9	1	מגורים	ב'	
(3)	(3)	(3)	3 (2)	1	102	623	77	165 (4)	28	543	11	1	מגורים	ב'	

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:

א. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ'. שטח הדיורית לא יעלה על 50 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל דירה יכולה לכלול דיורית על חשבון חלק משטחי יחידת הדיור.

(2) וחלל גג רעפים.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטחי החניה מתוך שטחי השרות הינם עבור חניה בלבד. לא תותר המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים או לשטחי שירות אחרים.

(5) אחת הדירות יכולה לכלול דיורית אחת על חשבון חלק משטחי יחידת הדיור.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קומת המרתף	1. הבניה בכל בנין תבוצע בהינף אחד לכל עמודה.
2	קומות ביניים	הבניה תבוצע בכל בניין בהינף אחד לכל חזית.
3	גגות	הגגות יבוצעו בכל בניין בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21