

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
11	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
13	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
14	4. יעודי קרקע ושימושים
15	5. טבלת זכויות והוראות בניה
16	6. הוראות נוספות
17	7. ביצוע התכנית
18	8. אישורים וחתימות

26/11/20
 ה. י. י.
 א. א. א.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12121

הרחבת בית פרטי בפסגת זאב, ירושלים.

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מפורטת.

דברי הסבר לתכנית

בית מתוכנן לפי תב"ע 3346. שטח מיועד למגורים לאזור 5 מיוחד. תכנית שינוי תב"ע הנוכחית-12121 מבקשת שינוי יעוד למגורים א'.
התכנית מבקשת תוספת שטח של 110 מ"ר עיקרי במפלס -3.00, ו21.00 מ"ר שטח עיקרי במפלס +0.00. סה"כ 131.00 מ"ר שטח עיקרי.
כל השטחים מבוקשים למטרת הרחבת יח"ד קיימת-הכשרת עבירה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים
תכנית מס' 12121

1. זיהוי וסיווג התכנית 12121

1.1 שם התכנית הרחבת בית פרטי בפסגת זאב, ירושלים.

1.2 שטח התכנית 550 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

• הגשה

2 מספר מהדורה

06/04/10 תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

• ועדה מחוזית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 223420 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 636900 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום** רחוב אורי בראון 8, פסגת זאב,
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב ירושלים.
שכונה פסגת זאב
רחוב בראון
מספר בית 8
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30650	• מוסדר	• חלק	7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
30589	30650.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
7	3346.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05.07.1992	4022		שינוי	3346

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר מ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	דוד בלצקי	06/04/10		20	7.5	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	דוד בלצקי	06/04/10	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	דוד בלצקי	06/04/10	1		1:100	• מנחה- כשתלק מהנתונים מחייבים*	נספח כינוי התכנית

*קוי הבניין, מספר יחיד, שטחי בניה.

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-452667	02-6561176	אורי בראון 8			11406915	בוריס מרזייב			

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	יזם במועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הבעלים
									מדינת ישראל		הבעלים
		054-4552667	02-6561176	אורי בראון 8			11406915		בוריס מרזויב		חוכר
			02-6561176	אורי בראון 8			11406923		בכורה מרזויב		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הבעלים
beletsky@012.net.il	050-8970859	0544631174	072-2121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		45834	304549642	דוד בלצקי	אדריכל	אדריכל
			02-5858538	חיים פזנר 23/5 ירושלים		827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד	מודד

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
ל.ר.	ל.ר.

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

תוספת קומת מרתף לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'
- קביעת בינוי לתוספות בניה למפלסים $+0.00$, -3.00 לשם הרחבת יחיד קיימת, תוך הנמכת מפלס הגינה למפלס -3.00 בחזית מערבית.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 360.0 מ"ר מהם 340.90 מ"ר שטח עיקרי ו 19.101 מ"ר שטח שירות.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים
- הגדלת מספר קומות משתי קומות לשלוש קומות, כאשר שתי קומות מעל מפלס ה $+0.00$ וקומה אחת מתחת למפלס ה $+0.00$.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	0	0.550	שטח התכנית - דונם
	131 מ"ר	131+210=341 מ"ר	מגורים - מספר יח"ד
			מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	עצים לנטיעה		
ל.ר.	1	1	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות בינוי

א. תותר תוספת

קומת מרתף במפלס 3.00- ותוספת במפלס 0.00+ לשם הרחבת יח"ד קיימת
-הכל בהתאם למסומן בקו אדום בתשריט ובנספח מס' 1.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדומי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעת			
5.0	4.0	4.0	4.50	1	2	11.50	1.82	1	30.00	67.80	360.00	-	110.0	19.10	230.90	550	1	מגורים

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי תצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.

- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.

- תוספות הבנייה בחזית המערבית ייבנו בהינף אחד לשני אגפי הבניין, (לא תותר בניית עמודה בחזית הנ"ל לאגף אחד בלבד).

6.2 היטל השבחה

- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

6.4 סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).
2. מסי יח"ד בבניין יהא אחד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר אחד יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.

6.5 עצים בוגרים

1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן י"ע/ קבוצת עצים לנטיעה לפי פקודת היערות, הוא נטיעת 5 עצים בוגרים .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא תאושר בניה בשלבים.	
	הבניה תבוצע בהינף אחד,	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שבע שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אי שורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>חנין</i>		11406915	בוריס מרזייב	מגיש התכנית
				מדינת ישראל	בעל הקרקע
	<i>חנין</i>		11406915	בוריס מרזייב	חוכר
	<i>חנין</i>		11406923	בכוריה מרזייב	חוכר
	<i>בלצקי דוד</i> 45834	45834	304549462	בלצקי דוד	עורך התכנית