

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

1014243

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0069575

הרחבת יח"ד פרטית, רח' בצראווי בצלאל 20, פסגת זאב ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
12-2014  
נתקבל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
יו"ר הוועדה המחוזית  
תאריך

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת בית פרטי ברח' בצלאל בצרוי 20, פסגת זאב, ירושלים  
הרחבת הדיור היא בקונטור הבניין הקיים, סגירת נישות קיימות.

לחדר ההסקה ניתן אישור ועדה מקומית בתיק מס' 85/601.2 אך התנאים להיתר לא מולאו מסיבות אישיות  
לחנייה מוצע שטח נוסף להרחבה מאחר ואין מספיק מקום לחנייה הקיימת בנוסף חלק מקומות החנייה נסגרו  
והתכנית מבקשת לפתוח ולהחזיר המצב לקדמותו כפי ההיתר ל-2 מקומות חנייה.

רקע תכנוני לתכנית

קיים היתר בנייה מס' 1985/601 שניתן בתאריך 25/07/1986 מס' היתר 25570.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל.

עבירות בנייה קיימות בשטח עפ"י המסומן בנספח בינוי, מבקשים לאשרם.

עבירות בנייה אלו נבנו במהלך השנים בהן התגוררו המבקשים בבית.

קיים הליך משפטי בו התחייבו הממבקשים להסדיר את עבירות הבנייה שנבנו במהלך בניית המבנה בהיתר

המקורי.

מגיש התכנית היו בעל הזכויות בקרקע.

המגרש בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל למגישי התכנית.



תכנון זמין

מונה הדפסה 14



תכנון זמין

מונה הדפסה 14



תכנון זמין

מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד פרטית, רח' בצראווי בצלאל 20, פסגת זאב ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0069575

1.2 שטח התכנית

0.475 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים קואורדינאטה X

223400 קואורדינאטה Y

637775

שכונה: פסגת זאב

רחוב: בצראווי בצלאל

מספר: 20

ירושלים

1.5.2 תיאור מקום

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בצראווי בצלאל	20	

שכונה פסגת זאב, ירושלים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31304	מוסדר	חלק	26	

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 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
א / 3341	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3341/א.	3496	232	05/11/1987



תכנית זמין  
מונה הדפסה 14



תכנית זמין  
מונה הדפסה 14



תכנית זמין  
מונה הדפסה 14

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב								כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1					תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		28/04/2014	חיימן ישראל		28/04/2014	למעט: גובה בנייה מירבית, מסי יח"ד מירבית, קווי בניין מירביים, מסי קומות מירבית, שהינם מחייבים. - חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/03/2014	חיימן ישראל		26/03/2014	חתום להפקדה	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 הדיפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון זמין  
מזכה 14

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוריס חי			ירושלים	בצראווי בצלאל	20	054-5415164	077-2010309	roni1968@012.net.il
	רינה חי			ירושלים	בצראווי בצלאל	20	054-5415164	077-2010309	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוריס חי			ירושלים	בצראווי בצלאל	20	054-5415164	077-2010309	roni1968@012.net.il
רינה חי			ירושלים	בצראווי בצלאל	20	054-5415164	077-2010309	roni1968@012.net.il



מנהל תכנון זמין  
מזכה 14

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
חוכר	מוריס חי			ירושלים	בצראווי בצלאל	20	054-5415164	077-2010309	roni1968@012.net.il
חוכר	רינה חי			ירושלים	בצראווי בצלאל	20	054-5415164	077-2010309	roni1968@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אשרף חאגי יחייא	1058		ירושלים	בית חנינא החדשה		09-7997474	09-7997474	hy@012.net.il
	אדריכל	ישראל חיימן	84983			(1)		077-2010309	077-2010309	roni1968@01 2.net.il

(1) כתובת: מעלה אדומים, רח' חלוקי הנחל 49.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמני  
מונה היכסו: 14

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**

הרחבת יח"ד פרטית

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת בנייה עבור תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימת.
3. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 252.44 מ"ר, מתוכם 188.56 מ"ר שטחים עיקריים ו-63.88 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת מסי יח"ד ל-1.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמני  
מונה היכסו: 14



תכנון זמני  
מונה היכסו: 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.475



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1	1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מכח היתר בנייה מס' 85/601	188.56	188.56	+48.56	140	מ"ר	מגורים (מ"ר)

המכון זמני  
מו"ד 14 ססה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



המכון זמני  
מו"ד 14 ססה

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	476	100
סה"כ	476	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	474.92	100
סה"כ	474.92	100



המכון זמני  
מו"ד 14 ססה

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונר הידפסה 14



תכנון זמין  
מונר הידפסה 14



תכנון זמין  
מונר הידפסה 14

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי /או פיתוח	א
<p>1. תותרנה תוספות בנייה כדלקמן:</p> <p>א. תותר תוספת בנייה במפלס 676.50 לשם הרחבת חנייה קיימת והקמת חדר הסקה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. שימוש החנייה יוחזר לקדמותו כפי ההיתר וכמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>ג. תותר תוספת בנייה במפלסים +0.00, +3.15 לשם הרחבת היחידה הפרטית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה יחידת דיור אחת.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>	
חניה	ב
<p>1. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום בזמן אישור התכנית ולא פחות מהמוצע בתכנית.</p>	
היטל השבחה	ג
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הריסות ופינויים	ד
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
סטיה ניכרת	ה
<p>א. גובה הבנייה 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> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המופיעים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	

4.1

**מגורים א'**

ד. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**עיצוב אדריכלי**

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים  
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה

**קווי בנין**

1. קו הבניין המסומן בקו נקודה אדום יהא עבור החנייה וחדר ההסקה במפלס 676.50.
2. קו בניין עילי המסומן בקו ושתי נקודות יהא עבור הבינוי הקיים והמוצע במפלסים 0.00, 3.15, 6.35 ו-8.80.

**קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
  - העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך חנייה. מיון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות וטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
  - ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו עמוד תאורה ואו 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 את כל המידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**שמירה על עצים בוגרים**

על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של 'עץ' /קבוצת עצים לשימור"

מגורים א'	4.1
<p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה: א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתכנית הני"ל יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכו') מונה הדפסה 14</p>	יא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
הדפסה 14

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
אחורי (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	8.8 (2)	1	60 (1)	53	252.44	51.88	12	188.56	475	1	מגורים אי'
ציד-י ימני (3)	ציד-י שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (4)									

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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 678.90 כמצויין בנספח מס' 1.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) כולל שטח חנייה מקורה.
- (2) גובה רוס גג הרעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה, הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תקפה ל-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מגיש התכנית	שם: מוריס חי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

3/12/14  
[Signature]

מגיש התכנית	שם: רינה חי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

3/12/14  
[Signature]

זים	שם: מוריס חי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

3/12/14  
[Signature]

זים	שם: רינה חי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

3/12/14  
[Signature]



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל 500101795	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מוריס חי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

3/12/14  
[Signature]

בעל עניין בקרקע	שם: רינה חי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

3/12/14  
[Signature]

חינוך ישראל  
אורגניזציה  
מ.ח. 84983



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14