

1000276837-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0155408

הרחבת בית פרטי ברחוב אורי בר און 40, פסגת זאב מרכז, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 16.08.15
יו"ר הוועדה המחוזית אליהו זכאי

דברי הסבר לתכנית

מהות התכנית מתחלקת לשניים - 1. הסדרת עבירות בניה, 2. בקשה לתוספת שטח עיקרי והגדלת אחוזי הבניה המותרים.

1. הסדרת עבירות בניה :

- א. סגירת מרפסת בחזית מזרחית במפלס 3.06.
- ב. תוספת אחוזי בנייה עיקריים בחלל עליית הגג מפלס 6.12.
- ג. תוספת מדרגות חדשות המקשרות בין מפלס 3.06 למפלס 6.12.

2. בקשה לתוספת שטחים נוספים :

- א. תוספת שטח עיקרי במפלס 0.00 בחזית דרומית.
- ב. תוספת שטח למחסן במפלס 0.00 מתחת לחניה קיימת.
- ג. סגירה של מרפסת קיימת בחזית דרום מערבית במפלס 3.06.
- ד. בניית מרפסת חדשה בחזית מזרחית במפלס 3.06.
- ה. פתיחת חלון בחזית צפונית של חלל המדרגות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
הרחבת בית פרטי ברחוב אורי בר און 40, פסגת זאב
מרכז, ירושלים

מספר התכנית 101-0155408

1.2 שטח התכנית 0.568 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

קואורדינטה X 223550

קואורדינטה Y 637140

1.5.2 תיאור מקום פסגת זאב, רח' בר און אורי, 40

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בר און אורי	40	
שכונה	פסגת זאב		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30650	מוסדר	חלק	23	

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	תאריך
3346	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3346 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3346 ממשיכות לחול.	4022	3794	05/07/1992
5022	כפיפות	תכנית זו משנה תכנית מספר 3346 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3346 ממשיכות לחול.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3346 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3346 ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3346 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3346 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן				דימיטרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			צ'יריקובר					
				דימיטרי			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה, מס' קומות, ומס' יחיד	01/09/2015	ועדה מחוזית	צ'יריקובר	11/12/2014	1	1:100	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	גליון 1:	01/09/2015	ועדה מחוזית	דימיטרי	28/04/2015		1:250	רקע	מצב מאושר
				צ'יריקובר					

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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/ תואר
erezma@bezeq.co.il		02-6561166	40	ירושלים	בר און	אורי		ארז מלול	פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
erezma@bezeq.co.il		02-6561166	40	בר און	ירושלים			ארז מלול	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
	02-5318877	02-5318888	216	(1)	ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל	רשיון		בבעלות מדינה
erezma@bezeq.co.il		02-6561166	40	בר און אורי	ירושלים			ארז מלול	חוכר
	02-6561166	02-6561166	40	בר און אורי	ירושלים			סימה מלול אגסי	חוכר

(1) כתובת: יפו 216.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dmicher@gmail.com	077-4280461	02-5855338	18	סדן דב	ירושלים		רשיון 63340	דימיטרי ציריקובר	עורך ראשי	אדריכל

תכנית מס': 101-0155408 - שם התכנית: הרחבת בית פרטי ברחוב אורי בר און 40, פסגת זאב מרכז, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
sergeit@netvision.net	08-9151075	08-9151075	40	אביעזר	אביעזר		945	סרגיי טלפה	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בניה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן : מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה במפלס 0.00 + ובמפלס 3.06 + ובמפלס 6.12 + (עליית גג) כמפורט בנספח הבינוי.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קוי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה וקביעתם ל- 299.12 מ"ר (מתוכם 276.91 מ"ר שטחים עיקריים ו- 22.21 מ"ר שטחי שרות)
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת מס' יחיד ל: 1.
- 2.2.7 קביעת מס' הקומות ל- 2 קומות מעל ל-0.00 ועליית גג במפלס 6.12.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.568
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	1	1
מגורים (מ"ר)	201.79	276.91
	+75.12	

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	568.34	100
סה"כ	568.34	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	568.34	100
סה"כ	568.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספת בנייה במפלס 0.00 ובמפלס + 3.06 ובמפלס + 6.12 לשם הרחבת יח"ד הקיימת בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה והיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלק הגדר/המדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה ע"י מסמכי התכנית.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המרבי 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. מספר 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>ג. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלביות הביצוע עפ"י המותר וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p>

4.1	מגורים א'
	<p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות טומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובים בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 המערכות התשתיות 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>ד. פסולת בניין- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 38ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם.</p>

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

שטחי הבנויה המפורסמים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנויה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(1) גיובה ריום גג הרעפים.

(2) פלוס עליית גג.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
-----	--------------

ייוותרו לפחות 20% 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 מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2	היטל השבחה
-----	------------

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	הכנייה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו-שבע שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ארז מלול שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6.10.15 חתימה:
יזם	שם: ארז מלול שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6.10.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ארז מלול שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 6.10.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סימה מלול אגסי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 6.10.15 חתימה:
עורך התכנית	שם: דימיטרי ציריקובר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 7.9.15 חתימה: ציריקובר ציריקובר ומתכננים ע.מ. 558150280