

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תראות התכנית	מאהל התכנון מ"ו ירושלים / 7-08-2007 ל פקד תכנון העדה המחוזית - מ"ו ירושלים	תכנית מס' 101-0261313
		הרחבות דיור ברח' חיים פזנר

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.2.13 לאשר את התכנית	
☐ התכנית לא תוכנה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מיטול התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

<http://mav.atlanon.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית והרקע להגשתה
מדובר בבנין ברח' חיים פוזנר 27, התכנית מציעה תוספת קומה חדשה, ותוספת ממ"דים בקומה קיימת.
2. רקע תכנוני לתכנית
על הבנין חלה תב"ע מס' 3337. הבנין נבנה ע"פ היתר מס' בנ/87.881.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
לא קיימות עבירות בניה בבנין.
מגיש התכנית הוא בעל דירה בבנין

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0261313

1.2 שטח התכנית 0.830 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 223253

קואורדינטה Y 637722

1.5.2 תיאור מקום הבנין ממוקם ממערב לרח' חיים פזנר

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	פזנר חיים	27	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30669	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
3337	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3337.	3195	2229	14/05/1985

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	מנחה	1:100	1	20/10/2015	טלי מזל לוי	29/10/2015	מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מס' קומות ושטחי בנייה.	לא
מצב מאושר	וקע	1:250		01/02/2015	טלי מזל לוי	23/02/2015		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

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	אבי יצחקוב			ירושלים	פזנר חיים	27	050-5552636	077-3448994	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי א-יצחקוב			ירושלים	פזנר חיים	27	050-5552636	077-3448994	
בעלים	אליאונורה גורגון			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	אנטולי גורגון			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	אלי אליהו יצחקוב			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	דינה יצחקוב			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	דסי נווה			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	יורם נווה			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	יעקב צבי קדמון			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	אנה שינפלד			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	
בעלים	מיכאל שינפלד			ירושלים	פזנר חיים	27	077-3448990	077-3448994	

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	44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוח צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto.net.il
	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	052-3627443		yitzmold@gmail.com
	מודד	ציון שרון	403		ירושלים	טבריה	9	02-6245094	02-6232325	

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

הרחבת יח"ד ותוספת קומה חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד קרקע מאזור מגורים לאיזור מגורים ב'
2. קביעת תוספת קומה ותוספת ממ"דים
3. קביעת השטחים המי-ביים ל-1233.44
4. קביעת קווי לבינוי כאמור
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.83			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יחיד)	יחיד	6		6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	859.96	+272.48	1,132.44	

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	830	100
סה"כ	830	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	829.6	100
סה"כ	829.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים בבניין וכמצוין בנספח 2. העיצוב האדריכלי (מעקה, חלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן
ב	הוראות בינוי
	1. תותר תוספת בניה במפלסים: $+2.96$, $+5.92$, $+8.88$, לשם הרחבת יחיד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים. 2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ג	סטיה ניכרת
	1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי כמצוין בסעיף 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 4. שלבי הביצוע של תוספות הבניה המפורטים בסעיף 7 שלהלן הינם הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 5. קירות גרעיני הממ"דים יעטפו את הבינוי הקיים במפלס $+0.00$ כמוצג בנספח הבינוי. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
ד	פסולת ביין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון וחבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ה	קולטי שמש על הגג
	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את רמתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשה תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי

מגורים ב'**4.1**

מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרש. 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.	חיזוק מבנים, תמא/ 38 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.	הנחיות מיוחדות תותר תוספת יחידות דיור בכפוף להצגת פתרון חניה עבור כל יחידת דיור נוספת, בתאום ואישור מהנדס הגיר ואגף תוש"ה.	ניהול מי נגר ייותרו לכחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת 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)
---	--	---	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	מגורים ב'	1	27	830	1132.44	101	0	0	1233.44	148	56	6	11.84 (1)	4	מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, וחכל בהתאם לנספח הבינוי, בגובה מקסימלי של 14.54 +.
(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה בחזיתות	תוספת הממ"דים תבוצע בהינף אחד לכל עמודה.
2	תוספת בניה בגגות	תוספת הבניה בגגות תבוצע בהינף אחד לכל עמודה.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה