

15270

תכנית מס' 101-0350751 - שם התכנית: הרחבת יח"ד ברח' בצראווי 4, פסגת זאב, ירושלים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מרחב ירושלים  
 2-8-2017  
 ג ת ק ב ל  
 תכנית מס' 101-0350751

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הרחבת יח"ד ברח' בצראווי 4, פסגת זאב, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22.1.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

20.3.17  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
הרחבת יח"ד ברח' בצראווי 4, פסגת זאב, ירושלים.  
גוש 31304 חלקה 9  
מטרות התב"ע תוספת בניה וקומה חדשה ליח"ד קיימת וכן שינוי קו בניין.  
התכנית מציעה תוספת בניה במפלס 3.00- עבור הרחבת יח"ד קיימת במפלס, וכן עבור חניה תת קרקעית חדשה.  
כמו כן התכנית מציעה תוספת בניה בקומות קיימות ותוספת קומה חדשה במפלס +6.00.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה במקום הינה א'3341 שאושרה בשנת 1987, אזור מגורים 5 מיוחד.  
בחלקה קיים בית פרטי, שנבנה ע"פ היתר בניה 86/782.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
בחלקה קיים בנין בן 2 קומות וחלל גג רעפים.  
בבנין קיימות עבירות בניה, חלקן סומנו להריסה, חלקן מיועדות להכשרה.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הוא בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ברח' בצראווי 4, פסגת זאב, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0350751
1.2	שטח התכנית		0.499 דונם
1.4	סיווג התכנית	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	223325
	קואורדינאטה Y	637800

1.5.2 תיאור מקום: אזור מגורים בשכונת 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	בצראווי בצלאל	4	

שכונה פסגת זאב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31304	מוסדר	חלק	9	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓
30/06/1985	2766	3217	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3341	ביטול	3341 ✓
05/11/1987	232	3496	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3341/א	ביטול	3341/א ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יח"ד והריסה	13/07/2016	דוד בלצקי	13/07/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		22/06/2016	דוד בלצקי	22/06/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	פרטי	מנחם אברהם			ירושלים	בצראווי בצלאל	4			adiv- m@barak.n et.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706	02-5318706	
בעלים	לירית אברהם			ירושלים	בצראווי בצלאל	4			adiv-m@barak.net.il
בעלים	מנחם אברהם			ירושלים	בצראווי בצלאל	4			adiv-m@barak.net.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .net.il

תכנית מס': 101-0350751 - שם התכנית: הרחבת יח"ד ברח' בצראווי 4, פסגת זאב, ירושלים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-r.co.il



## 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 ברח' בצראווי 4, פסגת זאב, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
  1. תוספת שטח בקומת מרתף עבור חניה ומגורים לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמעליה.
  2. תוספת שטחים בקומות הקיימות במפלסים +0.00, +3.00, עבור הרחבת יח"ד קיימת.
  3. תוספת קומה במפלסים +6.00, עבור הרחבת יח"ד קיימת בקומות שמתחתיה.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים חדשים.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת סך השטחים ל 330.00 מ"ר סה"כ, מתוכם 289.00 שטח עיקרי ו 41.00 מ"ר שטח שירות.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת גדר, מבנים וגג.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין חניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.499
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	209.99	+79.01	289	

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	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מגורים א'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	499	100
סה"כ	499	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.6	100
סה"כ	499.6	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	32.91

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הרחבת יח"ד ברח' בצראווי 4, פסגת זאב, ירושלים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. שטח החניה יישאר בהיקף המאושר כיום.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חריגות הבניה, הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת. 2. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 4. לא תותר כניסה נוספת למבנה, כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>3. 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.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לבינוי בקומת המרתף אשר אינה קיימת בהיתר הבניה, למעט המקלט, להבטחת אי פגיעה במבנה הקיים.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התש"יח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% 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).</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	2	1	26.78	66.13	סה"כ שטחי בניה	41	35	254	499	1	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	1	3													

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	מגורים א'

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 הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

(1) גובה מדלפות לא יעלה על 686.78 (גובה אבסולוטי), גובה רום הגג לא יעלה על 9.17 + (690.01 גובה אבסולוטי).

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. 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	תוספת בניה בקומת מרתף	תותר בניה בנפרד
2	תוספת בניה בקומות קיימות וקומה עליונה חדשה	הבניה תבוצע בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מנחם אברהם	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> בלצקי		<b>חתימה:</b>