

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0502609

תוספת בנייה לשם הרחבת יחידת דיור ברחוב ציון גרמי 22, פסגת זאב



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
18/11/2018

להפקיד את התכנית  
28/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
התוכנית באה להכשיר חריגת בנייה שנעשתה בחלק האחורי של המבנה, ותוספת בנייה בקומת המרתף. חריגת הבנייה חורגת מקו הבניין, המבנה הינו בית פרטי.

רקע תכנוני לתכנית :

- תכנית תב"ע החלה במקום 3603 - שינוי לתכנית מתאר  
- היתר הבנייה החל במקום היתר מס' 41883

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :  
התוספת המוצעת בקומת קרקע מיועדת להכשרה, קיימים הליכים משפטיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה לשם הרחבת יחידת דיור ברחוב ציון גרמי  
22, פסגת זאב

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0502609

מספר התכנית

0.495 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

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

224450 קואורדינאטה X

636375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ציון גרמי 22, פסגת זאב

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	גרמי ציון	22	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	מוסדר	חלק	339	

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 12



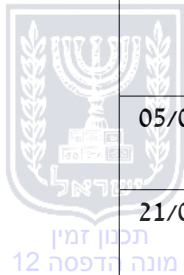
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/06/1985	2199	3342	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3144	החלפה	3144
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		0	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 62	החלפה	מתאר/ 62
19/04/1991	2228	3868	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3603	החלפה	3603
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/ 4561	החלפה	במ/ 4561



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 57 03/07/2019	אילן אפרת	20/10/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 57 03/07/2019	רבקה עמרם	30/10/2017	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	מאיר אליאסיאן			ירושלים	גרמי ציון	22	050-5767319		meir2414649@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14			rebeccaamram@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	רבקה עמרם	19812870	רבקה עמרם	ירושלים	ירושלים	26	02-6437112		rebeccaamram@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 בנייה בקומת הקרקע ובקומת המרתף לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'

2. קביעת בינוי להכשרת בנייה במפלס קומת הקרקע ותוספת בנייה בקומת המרתף, לשם הרחבת יחידת דיור

הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת שטחי בנייה בתכנית.

4. קביעת קווי בניין.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

7. קביעת הוראות בגין הריסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 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
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	495	100
סה"כ	495	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.05	100
סה"כ	495.05	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותר תוספת בנייה בחזית האחורית במפלס 0.00 ובקומת המרתף במפלס -3.00, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בחלקה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי בניין מרביים לתוספת הבנייה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון סיתות וכחול אבן הבינוי הקיימת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד</p> <p>ב. מספר מקומות החנייה יהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהממוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מבנה להריסה 2</b></p> <p>1. הבניין\ חלק המבנה\ הגדר\ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בנייה \ היתר בניה ראשון בתחום התכנית\ בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר זאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום תכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם המהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

4.1	מגורים א'
	<p>לרבות קו ביוב וואו דרך וואו עמוד תאורה וואו קווי תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ודומה (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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור, לא תותר עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 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).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1) 4	(1) 4	2	8.5	1	28	293.4	7.37	65.4	19.57	201.06	495	1	מגורים א'	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 הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"י-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.

6.2

### תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

### חיזוק מבנים, תמא/ 38

"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.4

### 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה