

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1073436

הרחבת יח"ד ברחוב תג'ר 5, פסגת זאב, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/01/2023

להפקיד את התכנית

23/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 30590 חלקה 422, רח' תג'ר מס' 5, שכונת פסגת זאב, ירושלים.

התכנית המאושרת החלה בחלקה הינה 4561 בייעוד מגורים 5 מיוחד.

בתחום התכנית קיים בניין בן 2 קומות, סה"כ 1 יח"ד.

התכנית מציעה תוספת בניה וקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת.

מגישי התכנית הינם בעלי העניין בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד ברחוב תג'ר 5, פסגת זאב, ירושלים.

ומספר התכנית

101-1073436

מספר התכנית

0.509 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

224200 קואורדינאטה X

636800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב תג'ר 5, 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	תג'ר שלמה ומשה	5	

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	422	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
23/03/1995		2606	4292	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 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			דוד קולינס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד קולינס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 09 23/02/2023	מוריה בורנשטיין	19/02/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 30 28/09/2022	מוריה בורנשטיין	21/07/2022	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	יהונתן ברגר			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	5	052-3712297		gmarkings@gmail.com
	פרטי	גילה ברגר			ירושלים	תג'ר שלמה ומשה	5	052-3712297		gilaber5@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד קולינס	42559		ירושלים	ברנט זרח	10	052-7672566		moriaberg@gmail.com
עורך משני	הנדסאי	מוריה בורנשטיין	31412380		ירושלים	הרב שרייבר ישראל	5	052-7672566		moriaberg@gmail.com
	מודד	חיים קוואלובסקי	1518		בני ברק	טבריה	16	054-8475167		XYZ2800382@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת מספר קומות ל-3 קומות.
5. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

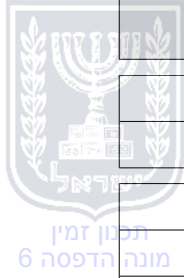
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	509	100
סה"כ	509	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	507.63	100
סה"כ	507.63	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות קומות מרתף (במפלס: -1.50 - ו-3.00-) מתחת לבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד.</p> <p>ובהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. תותר תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +1.50) לשם הרחבת יחידת הדיור, בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>3. תותר פתיחת כניסה נוספת מרחוב כיסא רחמים עבור גישה נוחה ליח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>	ב
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>	ג
<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	ד
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מס' יח"ד בבניין יהיה יח"ד אחת, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו, תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישה התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	ה
<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי לאכלוס המבנה יהיה אישור יחידת הפיקוח של העירייה כי שטחי השירות נבנו בהתאם לתקנות וכי הם משמשים בפועל לשימוש המוצע בתכנית.</p>	ו
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	ז



4.1	מגורים א'
	<p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p> <p>3. מספר יח"ד (1) הינו מחייב וכל חריגה ממנו תחשב לסטייה ניכרת על פי חוק התכנון והבנייה.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות.</p> <p>ביצוע כל האמור יהיה על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי אחר ההוראות: בסעיפים 4.1.2 ה (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ט (עצים לשימור).</p>
י	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגורים א'	4.1
<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירת ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לקומת המרתף לרבות לעניין השימושים המוצעים בה.</p>	יא



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	קדמי			מזל	מזל	מזל	מזל						
צידני	3	3	1	1	356.17 (1)	71.41	73.34	15	196.42	509	5	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד של שטח עיקרי לשירות ולהיפך.
- (2) בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1.
- (3) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לקומת המרתף לרבות לעניין השימושים המוצעים בה.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה (ג16) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת שטחי בניה עיקריים במפלס +1.50 , יבוצע בהינף אחד.	ביצוע שלב 1 לא יותנה בביצוע שלב 2 ו-3.
2	תוספת הבניה בקומת המרתף במפלס -1.50 תבוצע בהינף אחד.	ביצוע שלב 2 לא יותנה בביצוע שלב 1 ו-3.
3	תוספת הבניה בקומת המרתף במפלס -3.00 תבוצע בהינף אחד.	ביצוע שלב 3 לא יותנה בביצוע שלב 1 ו-2.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ-15 שנה מיום אישורה.

