

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 11075**

**שם התכנית : הרחבת יח"ד קיימת בפסגת זאב מזרח.**

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

## דברי הסבר לתכנית

בקשתנו העיקרית היא לאפשר הגבהת גג הרעפים בכ- 1.9 מטר ביחס למצב המאושר בהיתר 96/711.1. כפי שעולה מן התמונות המצ"ב, במצב הנוכחי הבית משוקע מאד ביחס לרחוב, ומזחלת גג הרעפים שלו ממוקמת כמטר בלבד מעל מפלס הרחוב. המצב הנוכחי מאפשר גישה מן הרחוב אל גג הרעפים דבר המהווה מפגע בטיחותי (כבר היו מקרים בהם ילדים טיפסו עד רום גג הרעפים), וכן חוזרים ונשנים מקרים של פירוק רעפים וגניבתם.

בנוסף, המצב הנוכחי מהווה לעניות דעתי, מפגע אסתטי. נראה שבקביעת מפלסי ה- 0.00 של הבתים בנספח תב"ע 4561, לא נעשה תאום בין שני קטעי הרחוב שבית זה נמצא ביניהם. בעוד שהפרשי המפלסים בין שאר הבתים לאורך הרחוב הם מטר או פחות מזה, ההפרש בין בית זה לשכנו ממזרח עומד על שלש וחצי מטר – דבר שבולט מאד במבט על הרחוב, ולא נראה שיש לו הצדקה בטופוגרפיה או בשיפוע הרחוב. הרמת גג הרעפים המוצע בנספח המצ"ב תתקן את ההפרעה הקיימת היום בקצב הקפיצות בגבה בין בית לבית לאורך הרחוב, וכן תתקן את היחס שבין הבית והרחוב, כך שיידמה ליחס הקיים בין הרחוב לבתים האחרים לאורכו (התרוממות בגבה של בערך קומה אחת מעל מפלס הרחוב עד לתחילת גג הרעפים).

בנוסף, חזית הרחוב של המבנה תשתפר, ניתן יהיה לפתוח בה פתחים ודלת כניסה, כמתקיים בשאר הבתים לאורך הרחוב. זאת במקום החזית האטומה, שהבית מציג כיום כלפי הרחוב.

במקרה זה אין בהגבהת הגג משום הפרעה לבתים אחרים, שכן מפלס ה- 0.00 של הבתים בשורה מעל (נמצאים מעבר לרחוב), גבוה בשלש מטר ויותר מעל המפלס הרחוב-ראי תמונת הרחוב.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# מחוז ירושלים

## תכנית מס' 11075

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

	<b>1.1 שם התכנית</b>
הרחבת יח"ד קיימת בפסגת זאב מזרח	
0.542 דונם	<b>1.2 שטח התכנית</b>
:	<b>1.3 מהדורות</b>
שלב	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגשה לדין להפקדה</li> </ul>	
2	<b>מספר מהדורה</b>
.06.05.2007	<b>תאריך עדכון</b>
:	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
סוג התכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת</li> </ul>	
:	<b>סוג איחוד</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<b>וחלוקה</b>
:	<b>מוסד התכנון</b>
ועדה מחוזית	<b>המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</b>
:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 224.525 – 224.500 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 636.550 – 636.525 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום** ירושלים, שכונת פסגת זאב מזרח, רחוב חנה בבלי מס' 15.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית ירושלים.
- התייחסות לתחום הרשות**
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב ירושלים
- שכונה פסגת זאב רחוב חנה בבלי מספר בית 15

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	חלקה ארעית .2032	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
2032	4561/במ

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
י תמוז ה'תשי"ט 16.7.1959	י.פ. 687.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו לתכנית 62 (לרבות השינויים שנקבעו לה) ממשיכות לחול	שינוי	62
כ"א אדר ב' ה'תשנ"ה. 23.3.1995	י.פ. 4292	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/4561 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית במ/4561 ממשיכות לחול.	שינוי	4561/במ

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך התכנית	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	מיקי זיידמן	15.09.2006	-	15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	מיקי זיידמן	15.09.2006	1	-	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	מיקי זיידמן	15.09.2006	1	-	1:100	מנחה, כאשר חלק מהתנאים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
avner@reubinof.co.il	6252221	050-5888102	6252122	רח' חנה בבלי 15 ירושלים			015111081	אבנר סאלם		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avner@reubinof.co.il	6252221	050-5888102	6252122	רח' חנה בבל 15 ירושלים			015111081	אבנר סאלם	
									בעלים •

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zbarc@012.net.il	5635819	052-2608672	5635819	רח' הפלמ"ח 52' ירושלים		39943	013301130	מיקי זיידמן	אדריכל ומתכנן עירוני
murch@bezeqint.net		054-4389292	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 אשדוד		959		אלכס מורטוב	מודד מוסמך
									אדריכל •
									מודד

<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
ל.ר.	ל.ר.

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 קוטגי קיים ע"י שמוש בחלל גג הרעפים והגבתו

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
  - שינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'
- ב. קביעת בינוי להגבהת גג רעפים קיים לשם שימוש עיקרי בחלל הגג למגורים.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 298 מ"ר ( מתוכם 281 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 17 מ"ר, שטחי שירות).
- ה. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות.
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.542 דונם	שטח התכנית – דונם
-	-	1 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
100 מ"ר	100 מ"ר	281 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תותר הגבהת גג הרעפים למפלס +10.50 ושימוש עיקרי בחלל גג הרעפים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה באדום. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד'.</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מן המוצע במסמכי התכנית.</p>
<b>ב.</b>	<b>קווי בניין</b>
<b>ג.</b>	<b>זכויות בניה</b>
<b>ד.</b>	<b>העתקת מתקנים</b>
<b>ה.</b>	<b>חומר בנייה</b>
<b>ו.</b>	<b>חנייה</b>
<b>ז.</b>	<b>קולטי שמש על הגג:</b>
	<p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
-	1	23%	55%	298	-	-	17	281	542	1	מגורים א'

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גבה מבנה (מטר)
אחורי	צידו- שמאלי	צידו - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	
8	4	4	5	-	3	10.5

**6. הוראות נוספות****6.1 סעיפי סטייה ניכרת**

- א. לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ב. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

**6.2 תנאים למתן היתר בנייה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומיסראשיים וכיצא 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

**6.3 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	

**7.2 מימוש התכנית**

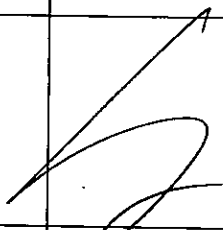
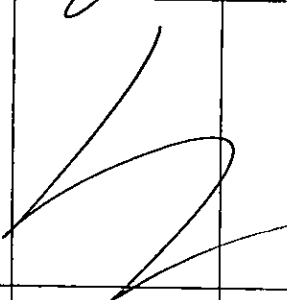
לא רלוונטי

**8. אישורים וחתומות****8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם : גבי רות יוסף תפקיד : הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	שם : גבי רות יוסף תפקיד : הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים	ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			015111081	אבנר סאלם	מגיש התכנית
			015111081	אבנר סאלם	בעלי עניין בקרקע
	<p>מ. זיידמן                      אזורי כלכלה ומתכנת עירוני                      052-2608672, 02-5635819</p>		013301130	מיקי זיידמן	עורך התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חפיקות תכנית מס' 11075  
 הועדה המחוזית החליטה לחפיק את התכנית  
 בשיבה מס' 4107 ביום 20.2.07  
17.2.08 04-08  
 מינהל המס'

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חפיקות תכנית מס' 11075  
 הועדה המחוזית החליטה לחפיק את התכנית  
 בשיבה מס' 4107 ביום 20.2.07  
 יו"ר הועדה