

1010369

✓

מבא"ת 2006  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
17. 08. 2008  
נתקבל  
תיק מס' .....

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12245**

**הרחבת יח"ד בקומת מרתף, רח' תג'ר 17, פסגת זאב, ירושלים**

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית.

## דברי הסבר לתוכנית

בנין קיים מתוכנן לפי תב"ע 4561. לפי היתר בניה 98/831 נוצלו כל זכויות בניה-180.00 מ"ר שטח עיקרי. בקומת כניסה מתוכננים 123.10 מ"ר, בקומה "א" 56.90 מ"ר-סה"כ-180.00 מ"ר. בקומת מרתף שנמצאת כ-0.90 מ' מעל מפלס כניסה למגרש, מתוכנן במסגרת היתר בניה חדר מ.מ.ד., שירותים ופרוזדור שמקושרים עם חדר מדרגות לשאר השטחים של הבנין. באותו מפלס במסגרת קירות מסד הקיימים נוצר חלל נוסף, שצמוד לשטחים קיימים בקומת מרתף. במסגרת התב"ע הנוכחית שינוי בתכנון- הוספת שטחי מגורים במפלס המרתף. בחלקה קיימת עבירת בניה-השטחים שאנו מבקשים במסגרת תכנית. קיימים הליכים משפטיים על בניה שנעשתה ללא רשיון, שהוקפאו עד הוצאת התכנית על פי המקובל. תכנית תב"ע הנוכחית מבקשת לצרף את השטחים האלה לאחוזי בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת. מטרת התכנית:

קביעת בינוי לתוספות שטח עיקרי לפי התכנית הנ"ל במפלס מרתף- בתוך קירות קיימים, מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12245

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד רח' תג'ר 17, פסגת זאב, ירושלים

479.00 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• הגשה

3

מספר מהדורה

03/05/07

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

224220 קואורדינטה Y  
636900 קואורדינטה X

1.5.2 תיאור מקום שכונת פסגת זאב, אזור בני ביתך

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים.

שכונה רחוב מספר בית  
פסגת זאב תג'ר 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	• מוסדר	• חלק מהגוש	428	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
במ/4561	[2161]

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/4561	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/4561 ממשיכות לחול.	4571	24.09.1997
מתאר 62	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16.07.1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	12/12/06		13	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	12/12/06	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	12/12/06	1		1:100	• מנחה למעט מספר אלמנטים	נספח בנינו

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6561812	רח' תגר 17, פסגת זאב, ירושלים			049766058	אפרתי צבי	
										מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										כ.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	מחוז ירושלים-	מ.מ.י.				
			02-6561812	תגר 17, פסגת זאב, ירושלים		049766058 042912733	אפרתי צבי אפרתימרים		חוכר חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
beletsky@012.net.il	050-8970859	0544631174	072-2121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל
		0544684994	02-9910093	בית שמש ת"ד 600, 99104		1112	317729465	יורי סלונין	אדריכל

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת דיור בקומת מרתף לצורך הרחבת בית פרטי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח עיקרי בקומת המרתף, במפלס 3.06- לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- קביעת שטחי בניה מרביים בחלקה בהיקף של 290.00 מ"ר, מהם 240.00 מ"ר שטחים עיקריים ו 50.00 שטחי שירות.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.479	שטח התוכנית – דונם
		1	0	1	מגורים – מספר יח"ד
		240.00 מ"ר	60.00 מ"ר	180.00 מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים א'	1	ל.ר.	ל.ר.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
א. תוספות שטח לפי התכנית הנ"ל במפלס 3.06-, בתוך קירות קיימים- 60.00 מ"ר	הוראות בינוי
ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.	עיצוב אדריכלי
ג. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג
ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	פסולת בניין
ה. 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.	היטל השבחה



4.1.3	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- 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> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קווי תאורה, /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>-לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח</p>	
4.1.4	<b>חניה</b>
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	
4.1.5	<b>סטייה ניכרת</b>
א.	<p>קווי הבניין המפורטים בנספח הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ב.	<p>מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ג.	<p>לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הכניסה		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- צידו- שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שטח בניה	שטח עיקרי	מתחת הכניסה הקובעת	שטח עיקרי			
				1	3	8.50	2.09	1	33.50	60.67	34.4	60.0	15.6	180.0	479.0	1	מגורים א'
	בהתאם למצוין בתשריט																

שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסוף 5 כוללים את כול שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות**

ל.ר.

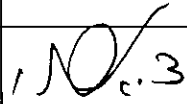
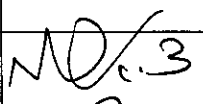
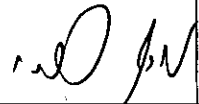
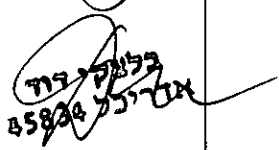
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-שנה מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			049766058	אפרתי צבי	מגיש התוכנית
			02-5318888	מ.מ.ל.	בעלי עניין בקרע
			049766058	אפרתי צבי	חוכר
			042912733	אפרתי מרים	חוכר
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 19245  
 הועדה המחוזית התגייסה להגיד את התכנית  
 בעניינה מס' 15-08 ביום 12-6-08  
 מיטחל תכנון  
 יו"ר הועדה