



מבא"ת 2006
 משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 11.3.08
 נתקבל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12497

הרחבת יח"ד בקומת מרתף רח' תג'ר 19, פסגת זאב, ירושלים

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מ"מ
 הועדה הביתית לתכנון ולבניה
 מינהל תכנון
 יו"ר הו"מ

דברי הסבר לתוכנית

בנין קיים מתוכנן לפי תב"ע 4561. לפי היתר בניה 98/890 נוצלו כל זכויות הבניה- 180.00 מ"ר שטח עיקרי. בקומת כניסה מתוכננים 104.56 מ"ר, בקומה "א" 75.44 מ"ר-סה"כ-180.00 מ"ר. בקומת מרתף מתוכננת חניה. במרתף וקומת כניסה במסגרת קירות מסד הקיימים נוצרו חללים (במרתף צמוד לחניה ובקומת כניסה מתחת למרפסת פתוחה וצמוד לחדרים שהתקיבלו במסגרת היתר בניה), שצמודים לשטחים קיימים בקומת מרתף ובקומת כניסה. מכיוון שכך אנו מבקשים במסגרת התב"ע הנוכחית שינוי בתכנון, וכן הוספת שטחי מגורים במפלס קומת כניסה ובקומת מרתף. תכנית תב"ע הנוכחית מבקשת לצרף את השטחים האלה לאחוזי בניה לשם הרחבת יחיד קיימת. מטרת התכנית:

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12497

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד רח' תג'ר 19, פסגת זאב, ירושלים

475.00 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• הגשה

3

מספר מהדורה

12/08/08

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

קואורדינטה Y 224210
קואורדינטה X 636915

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 תגר 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	• מוסדר	• חלק מהגוש	429	

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
4561/במ	[2162]

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
4561/במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4561/במ 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	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	12/08/08	-	13	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	12/08/08	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	12/08/08	1		1:100	מנחה למעט אלמנטים מחייבים	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים תגברנה ההוראות על המתייבשים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6703316	רח' תג'ר 19, פסגת זאב, ירושלים			6778848	עמר פנחס	
										מגיש התוכנית

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

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	מחוז ירושלים - בנין שערי העיר	מ.מ.ג.				
			02-6703316	תג'ר 19, פסגת זאב, ירושלים		6778848	עמר פנחס		חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
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 בלעקי	מדריכל
		0544684994	02-9910093	תי"ד 600, בית שמש 99104		1112	317729465	יורי סלונין	מדריך

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 ובקומת קרקע להרחבת בית פרטי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח עיקרי בקומת המרתף, במפלס 3.30- לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- קביעת בינוי לתוספת שטח עיקרי בקומת כניסה, במפלס 0.04+ לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- קביעת שטחי בניה מרביים בחלקה בהיקף של 330.0 מ"ר, מהם 273.00 מ"ר שטחים עיקריים ו 57.00 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			
		1	0	0.475	שטח התוכנית – דונם
		1	0	1	מגורים – מספר יח"ד
		273.0 מ"ר	93.0 מ"ר	180.00 מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

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

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 בניו	4.1.2
הוראות בניו	א.
תותר תוספת שטח עיקרי 64.00 מ"ר ושטח שירות 7.00 מ"ר במפלס -3.30, בתוך קירות קיימים, לשם הרחבת יח"ד קיימות. תותר תוספת שטח עיקרי 29.00 מ"ר במפלס +0.04 בתוך קירות קיימים, לשם הרחבת יח"ד קיימות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.	ב.
עיצוב אדריכלי	ג.
קולטי שמש על הגג	ד.
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.	ה.
פסולת בניין	
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	
היטל השבחה	
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.	

4.1.3	תנאים למתן היתר בניה:
	<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 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>-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	חניה
	<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	סטייה ניכרת
א.	קווי הבניין המפורטים בנספח הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
ב.	מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
ג.	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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדד - צדד	ימני - שמאלי		מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת						שטח בניה	שטח עיקרי	שטח שירות					
בהתאם למצוין בתשריט				1	2	8.50	2.1	1	29.68	69.47	330.0	7.0	64.0	50.0	209.0	475.0	1	מגורים 'א'

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

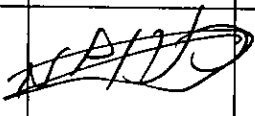
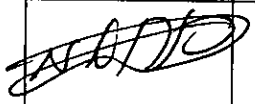
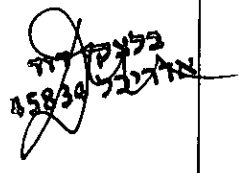
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			6778848	עמר פנחס	מגיש התוכנית
			02-5318888	מ.מ.י.	בעלי עניין בקרע
			6778848	עמר פנחס	חוכר
	 בלצקי דוד 45834	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