

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13025**

תוספת בקומה מרתף לשם הרחבת דיור ברח' רפאל הררי 16, פסגת זאב

**מחוז** ירושלים  
**מרחב תכנון מקומי** ירושלים  
**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	<p>( )</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

תוספת בקומה מרתף לשם הרחבת דיור ברח' רפאל הררי 16, פסגת זאב  
גוש 30590, חלקה 281, פסגת זאב, י-ם

בנין שהוקם כחלק מתכנית של משרד השיכון בשכונת צפון ירושלים. התקבל היתר בניה למבנה הנ"ל,  
התכנית וההיתר בניה אושרו על בסיס התבי"ע של שכונת פסגת זאב במ/4561.

עתה מוגשת בזה תכנית לתוספת בקומת המרתף לשם הרחבת הדירה שמעליה, שעקרוניתה הם:

1. הרחבת המבנה בתוספת כולל של כ-60 מ"ר בקומת המרתף לשם הרחבת הדירה שמעליה,
2. הרחבת המבנה עפ"י הנספח הבינוי, מוצעת חלונות בחזית תוך שמירה על רוח המבנה ועיצובו הארקיטכטוני.
3. אין עברות בנייה בבנין.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת דיור ברח' רפאל הררי 16, פסגת זאב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

13025

מספר התוכנית

0.474 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

שלב

**1.3 מהדורות**

- מתן תוקף

**1 מספר מהדורה בשלב**

תאריך עדכון המהדורה 10/08/09

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>ט</sup> בחוק 62.א.ג)

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 224325  
קואורדינטה Y 636475

**1.5.2 תיאור מקום** בית מגורים בשכונת פסגת זאב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק תחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים  
שכונה פסגת זאב  
רחוב רפאל הררי  
מספר בית 16

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	• מוסדר	• חלק	281	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ירושלים
---------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	כפיפות/ שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' תמוז התש"ט 16/7/59
4561/במ	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4561/במ ממשיכות לחול.	י.פ. 4292	23/03/95

)

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יעקב חבר	10/08/09	1		1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי
	ו. מחוזית	יעקב חבר	10/08/09		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	יעקב חבר	10/08/09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30590/281			5536643	02- 6568707	רח' רפאל הדר"ל, ירושלים		רשות מקומית		054339676 011468790	משה כהני שרי כהני	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		050- 5536643	02- 6568707	רח' רפאל הדר"ל, ירושלים		רשות מקומית	054339676 011468790		משה כהני שרי כהני		

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
jhmh@bezeqint.net	02- 9978461	054- 6561818	02- 9978461	רח' אהבת אמת 37, כוכב יעקב		מקומית	83794	313659799	יעקב חכר	אדריכל	עורך ראשי
			02- 5858538	רח' חיים פוגר 2,3/5 ירושלים			827		אברהם ארנסטר	מוסמך מוסמך	מוסמך

**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
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת בנייה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'3.  
 ב- קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:  
 1. תוספת בנייה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת מחסן.  
 2. קביעת בינוי לתוספת מחסן בחלל מדרגות חיצונית קיימת בקומת כניסה.  
 ג- הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-307.00 מ"ר (מתוכם 238.00 מ"ר עיקריים ו 69.00 מ"ר שטחי שרות).  
 ד- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
 ה- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.474
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ היתר 00/979.2		238.00	42.30 מ'ר +	195.00 מ'ר	מ"ר	מגורים
		1	0	1	מס' יח"ד	



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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
-	001	מגורים א' 3

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**

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
א. בנין	א.
1. תותר תוספת בניה בקומת המרתף(מפלס -3.00) בקונטור הבית הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת מחסן בגובה 2.20 מ'. 2. יותר סגירת חלל מדרגות חיצוניות בקומת כניסה לשימוש מחסן.	
קווי בנין המוצעים יהיו כמצוין בנספח הבינוי בדיו בצבע אדום.	ב. קווי בנין
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ג. בינוי ופיתוח
תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. הפיתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	ד. קולטי שמש על הגג
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	ה. פסולת בנין

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח לכוניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	1	2							מתחת לכוניסה הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לכוניסה הקובעת	שרות			
1	1	2	1	+8.66	2.10	1	25%	64.76%	307.00	45.93	42.30	23.50	474	001	מגורים א' 3
2	2	2	2	+8.66	2.10	1	25%	64.76%	307.00	45.93	42.30	23.50	474	001	מגורים א' 3
3	3	3	3	+8.66	2.10	1	25%	64.76%	307.00	45.93	42.30	23.50	474	001	מגורים א' 3

שטחי בניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לכל המגרש בק.מ. 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.
- ד. תאום עם מחלקת לאיכות הסביבה בדבר בדיקת המצאות גז ראדון ובדבר אמצעים שיש לנקוט במידה וימצא. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישי לחוק
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 חניה**

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

**6.4 סטיה ניכרת**

- 6.4.1 - לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 6.4.2 - לא תותר יצירת גישה נפרדת להרחבת הדיור במפלס 3.00-, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002.

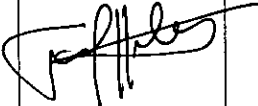
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			054339676 011468790	כהני משה כהני שרי	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			054339676 011468790	כהני משה כהני שרי	בעלי עניין בקרקע
				מנהל מקרקעי ישראל	
8/9/09			313659799	יעקב חבר	עורך התכנית