

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

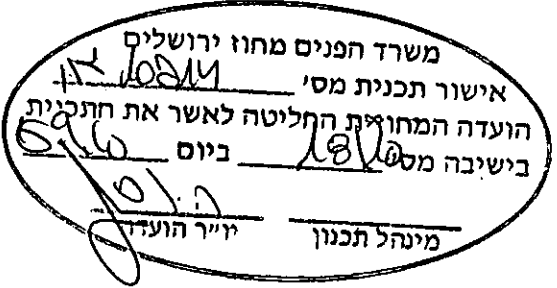
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10214 א'

הרחבת דיור ברח' שוורצברד 16, פסגת זאב

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית**תיאור כללי:**

בית צמוד קרקע בפסגת זאב, ברח' שוורצברד.
הבנין בן 2 קומות מגורים וחלל גג. בבנין יח"ד אחת.
בבנין קיימת קומת מרתף שלא כלולה בשטחים המאושרים.

מצב סטטוטורי:

מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד לפי תכנית 3346.

מצב מוצע:

אזור מגורים א'.
שטח הבניה כולה, כולל הקיים, כ- 331 מ"ר שהם כ- 66% משטח החלקה.
תכנית זו מהווה תיקון לתכנית מס' 10214 שנדחתה עקב תוספת יח"ד חדשה.
בהתאם להמלצת הועדה המחוזית בהחלטתה, מוגשת תכנית זו להרחבת דיור בלבד.
בתכנית זו אין תוספת יח"ד, ושטח המרתף מחובר פיזית לקומת הקרקע ע"י מדרגות.

עבירות בניה:

קומת המרתף שנוספה לבנין, מוכשרת בתכנית זו.
החלל שתחת החניה, ששימש כמחסן, יבוטל ע"י מילוי ואיטום.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת דיור ברח' שוורצברד 16, פסגת זאב
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	הרחבת דיור ברח' שוורצברד 16, פסגת זאב
	מספר התוכנית	10214 א'
1.2	שטח התוכנית	0.498 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	30.11.10
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> • כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> ועדה מחוזית ל.ר.
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 637125

קואורדינטה Y 223425

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה : פסגת זאב

רחוב: שוורצברד מס': 16

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 רחוב מספר בית פסגת זאב שוורצברד 16

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30650	• מוסדר	• חלק מהגוש	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

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
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	תכנית מתאר 62
5/7/1992	4022	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3346.	ביטול	3346
21/01/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מס' עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נינו רוזמן	30.11.10	לא דליונטי	14	לא דליונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	נינו רוזמן	30.11.10	1	לא דליונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	נינו רוזמן	30.11.10	1	לא דליונטי	1:100	<ul style="list-style-type: none"> מנחה כשהנתונים הבאים : שטחי בניה, מס' קומות, קוי בנין, מס' יחיד וגובה הבנין הינם מחייבים 	תכנית בנין 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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד*	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
				6568666-02	שורצברד 16 פסגת זאב י-ם		לי"ר	69147445	פרץ אולגה	---	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד*	מספר רישיון*	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
									לי"ר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד*	מספר רישיון*	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
			6568666-02	רח' יפן שערי העיר ירושלים שורצברד 16 פסגת זאב י-ם				69147445	מינהל מקרקעי ישראל		בעלים
									פרץ אולגה		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
panel@017.net.il			077-4003414	החצב 14 מבשרת ציון		29937	026725341		נינו דרמן	אדריכל רישוי	• אדריכל
		052-2603327		פונר 23 ירושלים		827	017198621		אברהם ארנסטר	מודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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 יחיד קיימת ללא שינוי בקוי הבנין וללא שינוי בגובה הבנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
o קביעת בינוי בקומת מרתף במפלס -2.50, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 331.07 מ"ר (מתוכם 301.92 מ"ר שטחים עיקריים ו-29.15 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין מילוי ואטימת החלל שמתחת לחניה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.498 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר לפי היתר בניה 95/463	301.92		91.82	210.10	מ"ר	מגורים
	1		---	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	75

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות בניוי ועיצוב:

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותר חפירת קומת מרתף במפלס 2.50-, לשם הרחבת יחידות דיור קיימת בקומה שמעליה, בהתאם למסומן בקו אדום בנספח בניוי (נספח מס' 1).
- לא תותר פתח יציאה בקומת המרתף במפלס הגינה.

ב. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. סטיה ניכרת:

מס' יחידות הדיור וקוי הבנין המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית זו או צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

ד. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. 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 בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. 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 וכיוצא 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.

4. תנאי למתן היתר בניה: איטום השטח מתחת לחניה.

5. תנאי למתן היתר בניה: מילוי החללים המסומנים בנספח מס' 1 בקומת המרתף וסגירת החלונות המסומנים לסגירה כלפי חוץ.

ה. היטל השבחה:

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

ו. גריסת פסולת בניה ופינויה:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.

ז. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

ח. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה הקובעות	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעות				שירות
	4	4	5	1	8.25 מ' +688.55	2	1	35	66	331.07	--	91.82	29.15	210.10	498	75	מגורים א'
				2													

הערות לטבלה:
 *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 תמ"א 34 – מי נגר:**

תיוותר תכנית פנויה בקרקע שלא תפחת מ- 25% לצורך חלחול מי נגר עילי. השטח להחדרת מי הנגר אפשר שיהיה מכוסה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.

6.2 תמ"א 38:

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38/ נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 /ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

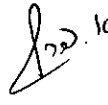


7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.11.10			069147445	פרץ אולגה	מגיש התכנית
30.11.10			069147445	מינהל מקרקעי ישראל פרץ אולגה	בעלי עניין בקרקע
	 נעמי רומן אדריכלים מ.ד. 27889		026725341	אדר' נינו רומן	עורך התכנית