

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**נתקבל**

תיק מס'


**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13883

שם תוכנית: הרחבת דיור, רח' גרמה 10, פסגת זאב

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

מדובר בבית פרטי בשכונת בנה ביתך בפסגת זאב.  
במקום תב"ע שכונתית מס' 4561.  
הבית בנוי בהתאם להיתר בניה מס' 98/484, עם כמה שינויים קלים.

תכנית זו מבקשת להכשיר את המרתף לשימוש כמגורים וכמחסן, והגדלת חדר המדרגות בחצר הפנימית, הכל כמפורט בנספח הבינוי.

בשכונה יש מספר תקדימים לתבעו"ת שהכשירו את קומת המרתף והגג למגורים והוסיפו אחוזי בניה, לדוגמא: תכניות 9300, 9604, 9444, 11534, 10397.

השינויים המוצעים בתכנית זו – מלבד שינויים קלים בתדר המדרגות וקירוי - אינם חורגים ממעטפת הבניין ולא גורמים לשינוי יחס עם הבתים השכנים.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הרחבת דיור, רח' גרמה 10, פסגת זאב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
13883	מספר התוכנית		
482 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
מרץ 2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	224,385
		קואורדינטה Y	636,290
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בנה ביתך, פסגת זאב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	● חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	פסגת זאב
		רחוב	ציון גרמה
		מספר בית	10

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	● מוסדר	● חלק מהגוש	299	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
(במ/4561)	2022

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ך
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

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 שנקבעו בתכנית מס' 4561 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4292	23/3/1995

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עדכון המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אמנון כספי	מרץ 2011	1	ל"ר		1:100	• מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אדרי' אמנון כספי	מרץ 2011	ל"ר	13		ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אמנון כספי	מרץ 2011	1	ל"ר		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

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

- הנספח מחייב לגבי גובה בניין, מס' יחיד, מס' קומות, קווי בנין ושטחי בנייה מירביים.

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

מגיש התכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה נאדיה עוינד	מקצוע / תואל
			-052 2513662		רח' ציון גרמה 10						

זים בפועל 1.8.2											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואל	
										ל"ר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה נאדיה עוינד	מקצוע / תואל	חוכר	
		2513662-052		רח' ציון גרמה 10			058151952				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה אמנון כספי	מקצוע / תואל	מקצוע / תואל
Caspi.amnon@gmail.com	6253627	-054 5394609	6253627	אגריפס 8, י-ם			110301	059642637		אדריכל	עורך ראשי
Mzdd2005@yahoo.com		-054 2207206	5838602	עטרות י-ם			991		זמארה שארין	מורד	מורד

**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	

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**

הכשרת הרחבות דיור בבית קים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:  
א. תוספת שטחים עיקריים בקומת המרתף בתוך קונטור הקיים, בהתאם לנספח בינוי.  
ב. הרחבת תדר המדרגות והגבהתו, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 320 מ"ר (מתוכם 270 מ"ר שטחים עיקריים ו-50 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.482
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המאושר לפי תב"ע 4561 – מג' 5 מיוחד		270	90+	180	מ"ר עיקרי	מגורים
		1	-	1	מס' יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
	מעבר תשתיות		עצים לשימור	01	מגורים א'
	1		1		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	482	מגורים א'	100%	482	מגורים 5 מיוחד

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
	1. תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -2.86), בקומת קרקע (מפלס +0.00) בקומה א' (מפלס +2.86), ובקומת הגג (מפלס +5.72), לשם הרחבות יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
ב.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
ג.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 1 יחידות דיור.
ו.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון אבן שאינו לבן בוהק כגון גוון אדום/צהוב/אפור. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
4.1.3	היטל השבחה:
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
4.1.4	חניה:
א.	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
ב.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
4.1.5	גריסת פסולת בנייה ופינויה:
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.
4.1.6	מתקני תקשורת:
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
4.1.7	תנאים למתן היתר בניה בשטח:
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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיטון 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.	
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 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.	
4.1.8	<b>סטייה ניכרת</b>	
א.	מספר יחידות הדיור וכן גובה בניין מקסימלי בתכנית זו הינם מחייבים, וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ב.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.	
ג.	שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 הינם מחייבים והפרה שלהם תחשב סטייה ניכרת.	
4.1.9	<b>עצים לשימור</b>	
	על תא שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון וכן ההוראות הבאות:	
א.	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.	
4.1.10	<b>מעבר תשתיות</b>	
	השטח המסומן בתשריט בקו נקודה סגול הוא שטח בעומק 1 מטר מקו חזית המגרש, עם זיקת הנאה לציבור. יותר בו מעבר למערכות תשתית בתחום המגרש, בהתאם להוראות תכנית 4561, פרק 13, סעיף יב.	
4.1.11	<b>תמ"א 34 ב' / 4 - מי נגר עילי</b>	
	בשטח התכנית ייוצר שטח שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי הנגר אפשר שיהיה מרוצף בחומר חדיר כגון תצץ או חלוקים.	
4.1.12	<b>תמ"א 38 - חיזוק מבנים:</b>	
	היתר לתוספות בנייה 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:	
א	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.	
ב	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).	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	תכשית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי			
			מפלס הקניסה	מפלס הקובעת	מפלס לקניסה						מפתח לקניסה	קדמי	צדני- נמני	צדני- שמאלי		מותרת לקניסה	מפלס לקובעת	
מגורים א'	01	482	177	27.60	93.00	22.40	320.00	67	1	2	26	10.15	3	1	5.00	4.00	4.00	5.00

הערות לטבלה :

- \*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לורישות התכנון.
- \*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגמישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל-1990.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא +653.90 כמצויין בנספח מס' 1.

22/3/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 13

**6. הוראות נוספות**

6.1  
לי"ר

**7. ביצוע התוכנית**

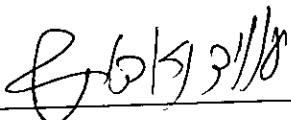
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לי"ר	תאור שלב	התנייה

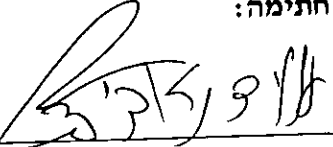
**7.2 מימוש התוכנית**

לי"ר

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: נאדיה עוויד	חתימה: 	תאריך: מרץ 2011
--------------	--------------------	---	--------------------

עורך התוכנית	שם: אדר' אמנון כספי	חתימה: <del>אמנון כספי - אדריכל</del> מ.ר. 118-01	תאריך: מרץ 2011
--------------	------------------------	---	--------------------

בעל עניין בקרקע	שם: נאדיה עוויד	חתימה: 	תאריך: מרץ 2011