

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/13360

תוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר לדירה מורחבת ברח' סיירת גולני 11,13, פסגת זאב, ירושלים

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	<p>שם: מר קובי כחלון                      תפקיד: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה</p>
	 <p>ועדה מקומית - 13360                      אישור תכנית מס' 13360                      הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיעור מס' 6/11 ביום 7.3.11                      מהנדס העיר                      יו"ר הועדה קובי כחלון</p>
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ליקוט פרסומים

**דברי הסבר לתכנית**

- התכנית הינה תכנית לתוספות בניה בכל קומות הבניין, מפלסים  $-2.50$ ,  $+0.00$ ,  $+2.80$ ,  $+5.60$ .
- הבנייה הינה על רכוש פרטי.
- התכנית המאושרת היא 3336, בחלקות הסמוכות מאושרות תוכניות 3337, 3058.
- חלק מהתוספות קיימות וישנו צו הריסה בגינן.
- המבקש הינו בעל יחידת דיור בבניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת, ברח' סיירת גולני 11-13, פסגת זאב, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מק/13360

מספר התוכנית

1.467 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20.03.2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם  
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 12, 62 א' (ג)

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 1.5.2 תאור מקום קואורדינטה X 223215  
קואורדינטה Y 637512  
ירושלים, שכונה: פסגת זאב  
רחוב סיירת גולני מס' 11,13
- 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 פסגת זאב  
רחוב סיירת גולני  
מספר בית 11,13
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30666	מוסדר	חלק מהגוש	8 12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
3336	281,269

## 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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי/ כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.07.1959 "תמוז התש"ט
3336	שינוי/ כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3336 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3336 ממשיכות לחול.	י.פ. 3120	08.11.1984 "ג' חשוון התשמ"ה

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	20.03.11	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	20.03.11	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	אבירם בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	20.03.11	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המובילות 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 שם / מספר תאגיד * / רשות מקומית	מספר רשיון *	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר *	מגיש התוכנית
לי"ר	-	-	-	-	רח' סירת גולני 13, ים רח' סירת גולני 13, ים	-	-	59273961 26832758	59273961 26832758	שריפי יצחק בן עמי גורניס	שריפי יצחק בן עמי גורניס	לי"ר	לי"ר

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע	אופי העניין בקרקע
				רח' סירת גולני 13, ים רח' סירת גולני 13, ים	לי"ר	59273961 24135857 057430399 059835694 059823237 029506854	-	מנהל מקרקעי ישראל שריפי יצחק גלעד לימור גלעד צבי גלעד דלית אלקלעי משה אלקלעי רונית	מנהל מקרקעי ישראל שריפי יצחק גלעד לימור גלעד צבי גלעד דלית אלקלעי משה אלקלעי רונית	בעלי הקרקע	
				רח' סירת גולני 11, ירושלים רח' סירת גולני 11, ירושלים	לי"ר	015535230 077401339 017705772-4 05429778 0078115	-	חלקה 12 בנין 11 סולמון מרק סולמון מרגלית מורחי רחל מורחי יצחק טאובר פינה מנהל מקרקעי ישראל	חלקה 12 בנין 11 סולמון מרק סולמון מרגלית מורחי רחל מורחי יצחק טאובר פינה מנהל מקרקעי ישראל	חוכרים	
				רח' סירת גולני 11, ירושלים	לי"ר	6489422 6489423 2683275 813049-4	-	חלקה 8 בנין 13 אביטן חיים אביטן רונד בן עמי זורניס זמיר יצחק	חלקה 8 בנין 13 אביטן חיים אביטן רונד בן עמי זורניס זמיר יצחק	חוכרים	
				רח' סירת גולני 11, ירושלים	לי"ר	067339960 067749168 33836636 25330305 4264253 152781	-	חלקה 12 בנין 11 סויסה יוסף סויסה מול טוב אדרי ורד אדרי שמעון הרשקוביץ משה הרשקוביץ מרים	חלקה 12 בנין 11 סויסה יוסף סויסה מול טוב אדרי ורד אדרי שמעון הרשקוביץ משה הרשקוביץ מרים	חוכרים	

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אדריכל
jkamil@barak-online.net	02-5667103 שלוחה 6	-	02-5667103	רח' הרב הרצוג מס' 55, ירושלים	זום אדריכלות	00109290	028053619	אבירם בוטנול	אדריכל	אדריכל
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מזהים ומודד מוסמך
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	רח' אריה אלטמן, 28 ירושלים	ל"ר	827	017199621	אברהם ארנסטר	מקצוע / תואר	מודד מוסמך



**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
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים

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**

תוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת, ברח' סירת גולני 11,13, פסגת זאב, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע משטח שיעודו אזור מגורים לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א' ו-ב' בבניינים 11 ו-13 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי. מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח חלקות 8 ו-12, וקביעתם ל- 1392.88 מ"ר (מתוכם 1158.52 מ"ר שטחים עיקריים ו-234.36 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה ופרגולות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

1.467

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1158.52	+170.72	987.80	מ"ר	מגורים
		12	-	12 (6 בכל בניין)	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- "זכויות הוראות בניה- מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	מבנה/ גדר להריסה		
1	1,2	1,2	מגורים ב'

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1467	אזור מגורים ב'	100	1467	אזור מגורים כללי
100%	1467	סה"כ	100%	1467	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

א. מגורים

#### 4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בניה, בכל אחד מהבניינים (בניינים 11 ו-13) כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.80), ובקומה ב' (מפלס +5.60), לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי.
  2. עקב התוספות המבוקשות, תוּזז יציאת החירוס לחזית הצפונית של הבניין.
  3. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת לא יעלה על 120 מ"ר.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מיירביים, וקווי בניין מרביים.
- ג. קווי הבניין המרביים לתוספת הבנייה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בכל אחד מהבניינים (בניין 11 ובניין 13) יהיה 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. תוספת יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יצירת יח"ד חדשה תהווה סטייה ניכרת.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני האשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן 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 יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

5. ראה סעיפים: 4.1.2 (ה) (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 (ט) (חניה), 4.1.2 (י) (הריסה).

ט. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

י. מבנה ופרגולה להריסה:

המבנה והפרגולה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי זכויות המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

יא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

יב. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צד-שמאלי	צד-ימני					שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
			קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	3	+9.35	6	105%	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	662	2	מגורים ב'
			קדמי	מטח לקובעת	1	+10.45	6	86%	108.00	-	9.18	579.26	805	1	

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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לרישות התקן.

\*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בספח מס' 1.

## **6. הוראות נוספות**

### **6.1 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 ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

### **7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.11.11			59273961 26832758	שריפי יצחק בן עמי ג'ורג'	מגיש התכנית
22.11.11			59273961 24135857 057430399 059835694 059823237 029506854	חלקה 8 בניין מס' 13 מונהל מקרקעי ישראל שריפי יצחק שריפי לימור גלעדי צבי גלעדי דלית אלקלעי משה אלקלעי רונית	בעלי עניין בקרע חוכרים
22.11.11			015535230 077401339 017705772-4 05429778 0078115	חלקה 12 בניין מס' 11 סולומון מרק סולומון מרגלית מזרחי רחל מזרחי יצחק טאובר מינה מונהל מקרקעי ישראל	
22.11.11			6489422 6489423 26832758 813049-4	חלקה 8 בניין מס' 13 אביטן חיים אביטן רולנד בן עמי זיורז'ט זמיר יצחק	חוכרים
23.11.11			067339960 067749168 33836636 25330305 4264253 152781	חלקה 12 בניין מס' 11 סויסה יוסף סויסה מוזל טוב אדרי ורד אדרי שמעון הרשקוביץ משה הרשקוביץ מרים	
24-3-11	 אבירם בוטבול אדריכל 00109290 מ.ר.	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית