

משרד הפנים
לשכת התכנון המרכזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

26.05.2011

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12245א

תוספת שטח שרות לשם קירוי חניה, רח' תג'ר 17, פסגת זאב, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

במסגרת תב"ע 12245 נוספו שטחי מגורים (שטח עיקרי) במפלס המרתף עבור מגורים. במסגרת הכנת תכנית מס' 12245 נפלה טעות בהתייחסות לשטחים מאושרים. במסגרת היתר בניה מקורי, 98/831 המתכננים גררו שטחי שירות בסך 50.00 מ"ר המיועדים לחניה מקורה לפי תב"ע 4561 לשטח שירות עבור החסנה בקומת מרתף. לאחר קבלת אישור תכנית 12245 הגשנו היתר בניה על סמך תב"ע מאושרת וביקשנו במסגרת היתר בניה חדש קירווי לחניה על סמך תב"ע 4561. לצערנו רק ברגע זה התגלה העניין לגבי גרירת שטח שירות, מיעוד לקירווי חניה והעברתו לשם החסנה.

מטרות התכנית: קביעת בניוי לתוספות שטח שירות (חניה) לפי התכנית הנ"ל במפלס מרתף – בתוך קירות קיימים.

2. רקע תכנוני לתכנית

בנין קיים מתוכנן לפי תב"ע 4561. לפי היתר בניה 98/831 נוצלו כל זכויות הבניה: 180.00 מ"ר שטח עיקרי. בקומת כניסה מתוכננים 123.10 מ"ר, בקומה א' 56.90 מ"ר, סה"כ 180.00 מ"ר. לפי תב"ע מס' 12245 בקומת מרתף ניתן להסיף 60.00 מ"ר שטח עיקרי.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיימת עבירת בניה – קירווי חניה. מתקיימים הליכים משפטים בדבר הבניה שבוצעה ללא רשיון, והוקפאה עד הוצאת התכנית על פי המקובל.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא חוכר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית	תוספת שטח שרות לשם קירוי חניה ברח' תג'ר 17, פסגת זאב, ירושלים	
	מספר תכנית	12245א
1.2 שטח התוכנית		0.479 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	14.12.2010
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף 17 בחוק	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	224220
	קואורדינטה Y	636900
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	פסגת זאב
	רחוב	תג'ר
	מספר בית	17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	מוסדר	חלק מהגוש	428	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4561/במ	[2161]

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
----------------------------------	--

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62 ✓	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
4561/במ ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/4561 ממשיכות לחול.	4571	24.09.1997 כ"ב אלול תשנ"ז
12245 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 12245 ממשיכות לחול.	5876	04.12.2008 ז' כסליו תשס"ט
5166 תניה ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/2004 כ"א טבת תשס"ד
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

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	14/12/2010		12	.7.5	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	14/12/2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	14/12/2010	1		1:100	מנחה למעט מספר אלמנטים	נספח בניוי

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.

* למעט גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				02-6561812	רח' תג'ר 17, פסגות זאב, ירושלים			049766058	אפרתי צבי		

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות/דרכון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי מ.מ.ג.	מקצוע / תואר	חוכרים
			02-5318888	מחוז ירושלים -						
			02-6561812	תג'ר 17, פסגות זאב, ירושלים		049766058		אפרתי צבי		
			02-6561812	תג'ר 17, פסגות זאב, ירושלים		042912733		אפרתי מרים		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מודד
beletsky@012.net.il	02-6447268	054- 4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
	02-9910093	0544684994	02-9910093	ת.ד. 600 בית שמש 99104		1112	317229465	יורי סלונין	מודד	

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
לא רלוונטי	

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**

תוספת שטח שרות בקומת מרתף לשם קירוי חניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת בניוי לתוספת שטח שירות בקומת המרתף, במפלס 3.48- לשם קירוי חניה.
- קביעת שטחי בניה מרביים בחלקה בהיקף של 328.00 מ"ר, מהם 240.00 מ"ר שטחים עיקריים ו 88.00 שטחי שירות.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.479
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 98/831		240.00	+0	240.00	מ"ר	מגורים
		1	0+	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	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

4.1	יעוד מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים.
4.1.2	הוראות
	א. הוראות בינוי תוספות שטח שירות לפי התכנית הנ"ל במפלס 3.48- לשם קירוי חניה, בתוך קירות קיימים-38.00 מ"ר .
	ב. קוי בניין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	ג. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	ד. קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 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.
	ו. 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.

<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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>3. 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>ז. תנאים למתן היתר בניה</p>	
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 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>	<p>ח. חניה</p>	
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ט. סטייה ניכרת</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד
				צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	עיקרי	שירות		
אחורי				1	3	8.50	2.09	1	33.50	68.27	328.00	72.4	60.0	15.6	180.0	479.0	1	מגורים 'א'

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

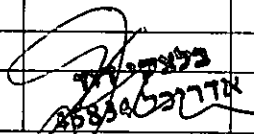
7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	NO/3		049766058	אפרתי צבי	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
				מ.מ.י	בעלים
	NO/3		049766058	אפרתי צבי	חוכרים
			042912733	אפרתי מרים	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית