

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
הרשות המרכזית לרישום המקרקעין

02.11.2011

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13683

שם תוכנית: הגדלת שטח הבניין, קומת מרתף ועליית גג – רח' מאשה ברוסקינה, פסגת זאב

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

ניצול חלל קיים בקומת מרתף – החלל המבוקש חפור וממולא חול ים.
הגדלת שטח עיקרי במרתף לצורך ארוח משפחת המבקש בסופי שבוע ובחגי ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת שטח הבניין, קומת מרתף ועליית גג – רח'
מאשה ברוסקינה, פסגת זאב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13683

מספר התוכנית

497 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30/10/11

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	224525
	קואורדינטה Y	636450
1.5.2 תיאור מקום	רח' מאשה ברוסקינה, פסגת זאב	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	ירושלים
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
	שכונה	פסגת זאב
	רחוב	מאשה ברוסקינה
	מספר בית	6

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	319	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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 בתכנית במ/4561 ממשיכות לחול	4292	23/3/1995
ב/5166	כפיפות	הוראות תכנית 5166/ב יחולו על תכנית זו.	6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דוד עמירם	30/10/11	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		דוד עמירם	30/10/11	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דוד עמירם	30/10/11	1	לי"ר	1:100	מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mybl@netvision.net.il	02-6567888	050-4882262	02-4567777	מאשה ברוסקינה 6, ירושלים 97582	לי"ר	לי"ר	לי"ר	058347907	יאיר בלומנטל	לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mybl@netvision.net.il	02-6567888	050-4882262	02-6567777	מאשה ברוסקינה 6, ירושלים 97582	לי"ר	לי"ר	לי"ר	058347907	יאיר בלומנטל	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים / חוכרים
mybl@netvision.net.il	02-6567888	050-4882262	02-6567777	מאשה ברוסקינה 6, ירושלים 97582	לי"ר	לי"ר	058347907	מרים בלומנטל	לי"ר	לי"ר
mybl@netvision.net.il	02-6567888	050-4882262	02-6567777	מאשה ברוסקינה 6, ירושלים 97582	לי"ר	לי"ר	055884076	יאיר בלומנטל	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית 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
David@da-mb.co.il	02-5334406	050-3383807	02-5334407	רמב"ם 10 משערת ציון 90805	לי"ר	לי"ר	11286ה	067676379	דוד עמירם	הנדסאי
Slonim@bvezqini.net	052-5684996	-	02-9910093	תי"ד 600 בית שמש	לי"ר	לי"ר	1112	317729465	יורי סלוניו	מורדד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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 משמעות.

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

הגדלת זכויות בניה, תוספת שטחים בקומת המרתף ובגג הרעפים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים א'.
2. הגדלת זכויות בנייה מ-180 מ"ר עיקרי ל-270 מ"ר.
3. קביעת שטח השירות לחניה ל-37.51 מ"ר (ללא תוספת שטח).
4. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה וזכות קדימה למערכות תשתית.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.497
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ 4561/במ		270	90+	180	מ"ר	מגורים
ללא שינוי		1	0	1	מס' יח"ד	

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		מסדרון תשתיות	תאי שטח	יעוד מגורים א'
עצים לשימור	100			
	100		100	

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

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	
100	497	מגורים א'	100	497	מגורים 5 מיוחד	
100	497	סה"כ	100	497	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	יח' דיור אחת למגרש מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>תנאי לבניית המרתף הוא בנייתו בתחום קווי הבניין במורד המגרש ובמישור אחד עם חזית הבית שמעליו הפונה לכיוון המורד. לא תתאפשר יציאה חיצונית בקומת מרתף. אוורור המרתף יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. גובהם המרבי של חלקי הבניין יימדד מפני הקרקע הסופיים ועד החלק הגבוה ביותר בבניין וייקבע לפי טבלת זכויות והוראות בנייה (טבלה 5 להלן).</p>
ב.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>
ג.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>
ד.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>
ה.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>
ו.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>
ז.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>
ח.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>
ט.	<p>גגות הבניינים יהיו גגות רעפים אדומים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחת מ-22 מעלות ממישור זה. אסורה בניית קירות גמלון לחזית הפונה אל הרחוב. אסורה נסיגה בין מישורי גג הרעפים באותה חזית. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחיד עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).</p>

		סלולריים), 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 ייקבע על ידי הרשות.
י.	היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
יא.	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
יב.	רשות העתיקות	על פי חוק עתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ל הודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יג.	חפירה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יד.	סטייה ניכרת	1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
טו.	עצים לשימור	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	עיקרי	שרות			
4	5	5	1	2	9.70	30	2.01	1	67.83	337.13	37.51	49.56	31.53	218.53	497	100	מגורים א'

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

* גובה מירבי של הארובה.

6. הוראות נוספות**6.1. חיזוק מבנים - תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה להם ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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 413 (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).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

מידי.

8. חתימות

שם: יאיר בלומנטל	חתימה: 	תאריך: 1/11/11	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: יאיר בלומנטל	מספר ת"ז: 055884076	מספר ת"ז: 055884076	
שם: דוד עמירם	חתימה: 	תאריך: 3/10/11	עורכי התוכנית
תאגיד: דוד עמירם	מספר ת"ז: 067676379	מספר ת"ז: 067676379	
שם: יאיר בלומנטל	חתימה: 	תאריך: 1/11/11	יזם בפועל
תאגיד/שם רשות מקומית: יאיר בלומנטל	מספר ת"ז: 055884076	מספר ת"ז: 055884076	
שם: יאיר בלומנטל	חתימה: 	תאריך: 1/11/11	בעל עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית: יאיר בלומנטל	מספר ת"ז: 055884076	מספר ת"ז: 055884076	
שם: מרים בלומנטל	חתימה: 	תאריך: 1/11/11	בעל עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית: מרים בלומנטל	מספר ת"ז: 058347907	מספר ת"ז: 058347907	
שם: תאגיד: מדינת ישראל דרך מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 	מספר תאגיד: 	מספר תאגיד: 	