

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10390 ב'

שם תוכנית: הרחבות דיור ברח' חיים תורן 7,9 פסגת זאב.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה** - מדובר בשני בנינים סמוכים שקומתם העליונה הינה דו מפלסית.
2. **רקע תכנוני למבנה**  
המבנה נבנה במסגרת בנית פסגת זאב מזרח ע"י משרד השיכון - התוכנית החלה באזור הינה 3601 רשיון מס' 90/865
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**  
קיימים מסי עבירות בניה:
  - תוספת חדר במפלס -1.50
  - מרפסות במפלס -4.50, -1.50- הסגורות בפרגולה.
  - וכן המרפסות העליונות בקומת הגג, במפלס +4.40
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע**  
מגישי התוכנית הינם חוכרים - בעלי הקרקע הם מ.מ.י.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבות דיור ברח' חיים תורן 7,9 , פסגת זאב.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

10390 ב'י

מספר התוכנית

1,192

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 07.11.11

• 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

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה 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 ירושליםקואורדינטה X 222875  
קואורדינטה Y 636575**1.5.2 תיאור מקום** ירושלים שכונת פסגת זאב, רח' חיים תורן  
מזרחית לשדרות משה דיין.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** ירושלים  
רשות מקומית  
התייחסות לתחום הרשות  
חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** ירושלים  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית  
פסגת זאב  
חיים תורן  
7,9**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30630	בהסדר, מספר הגוש ארעי	• חלק מהגוש	7	
30630	בהסדר, מספר הגוש ארעי	• חלק מהגוש	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3601	1029

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/11/1990	י.פ. 3818	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3601 ממשיכות לחול.	שינוי	3601 -
5/6/1988	י.פ. 3342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3144 ממשיכות לחול.	שינוי	3144 -
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62.	ביטול	תוכנית מתאר 62 -
21/1/2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' -
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 -

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אימס אדוארד	17/11/2011	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אימס אדוארד	17/11/2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אימס אדוארד	17/11/2011	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית לענין: מס' קומות מס' יח"ד	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0544595611	025854284	חיים תורן 7 פסגת זאב ים				045159449	ציננה אדיב	
			0522383885		חיים תורן 9 פסגת זאב ים				054926019	פנחסי רחל	
					חיים תורן 7 פסגת זאב ים				038425047	אהוד דיין	

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
										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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					01448695	חברת פרוזת				
							306413279	יסלביץ ריטה		
							022096572	פורטל גבריאל		
							057732927	לב אלכז מיכל		
							046752259	שבת אפרים		
							038425047	דיין אהוד		
							02888552	מלכה יוסף		
							022489066	דאחן אליהו		
							045159449	ציננה אדיב		
							022531024	אלדד עז		
							069480960	טקסלר אלכס		
							055625032	בנכון דבורה		
							053599387	ברוכי יהושע		
							057063158	פדידה אברהם		
							054926019	פנחסי רחל		
							047832548	אילוז דוד		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
eames@netvision.net.il	02-6734982	0544313429	02-6733825	אפרתה 15 ירושלים			00078871	304431372	אדוארד אימס	אדריכל רשוי	
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	0522603327	025858538	אריה אלטמן 28 ירושלים			827	017199621	אברהם ארנסטר	מודד	



**1.9 הגדרות בתוכנית-ל.ר.**

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**

השלמת קומת גג לשם הרחבת יח"ד בשני בניינים, וסגירת מרפסות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בשני בניינים.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2,122 מ"ר מתוכם 2,043 מ"ר עיקרי ו791 מ"ר שירות עבור שני הבניינים.
- 2.2.5 1021.5 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 39.52 מ"ר שטחי שירות, עבור כל בנין בנפרד.
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	1.192 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר מס' 90/865		2043	+415.92 (+207.96 לכל בניין)	1627.04	מ"ר	מגורים
8 דירות בכל בנין		16	0	16	מס' יח"ד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נפופים		תא שטח		יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	תאי שטח	מגורים ב'
		הריסה	100,101	
		עץ לשימור	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

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
1192	מגורים ב'	1192	מגורים
100		100	
100%	סה"כ	100%	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד : מגורים ב'	4.1
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	מגורים	א.
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>הוראות בינוי</b>	<b>1.</b>
<p><u>בבנין בחלקה ארעית מס' 7 ו-10 : תוספת בניה במפלסים :</u> +1.50, +4.40, -1.50, -4.50, -7.50 הכל לשם הרחבות יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.</p>		
	<b>קווי בנין</b>	<b>2.</b>
<p>קווי הבנין המוצעים יהיו כמפורט להלן : קווי הבנין המוצעים מסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .</p>		
	<b>מבנים להריסה</b>	<b>3.</b>
<p>המבנה המותחם בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>		
	<b>פסולת בניה</b>	<b>4.</b>
<p>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 חשבונו.</p>		
	<b>תנאים להיתר בניה</b>	<b>5.</b>
<p>1. תנאי להיתר בנייה הינו הריסה בפועל של כל התוספות המסומנות בצהוב להריסה, וכל התוספות הבנויות חומרים קלים. הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. תנאי להיתר יהיה בנייה בבטון עם חיפוי אבן כדוגמת הקיים.</p> <p>3. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>4. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים בביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>אום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>		
	<b>רשות העתיקות</b>	<b>6.</b>
<p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח, 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות</p>		

		יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
7.	<b>עיצוב אדריכלי</b>	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
8.	<b>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג</b>	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
9.	<b>קולטי שמש על הגג.</b>	בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור של מהנדס העיר.
10.	<b>אנטנת טלוויזיה ורדיו</b>	בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
11.	<b>סטיה ניכרת</b>	1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 5. סטיה מהוראות הסעיף המורה על שלבי ביצוע תהא סטיה ניכרת.
12.	<b>הוראות בנוגע לעצים לשימור:</b>	1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 2. סימון בתשריט- עצים לשימור: 1 עץ דקל לשימור 3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גננות יבדוק העץ, חיוניותו כתנאי לטופס אכלוס.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה סה"כ	מעל לבניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות			
				3	7.94	47	13	8	178%	39.52	727.4	1061	39.52	294	594	100	
		כמסומן בתשריט		3	7.94	47	13	8	177%	39.52	727.4	1061	39.52	294	598	101	מגורים ב'

הערות לטבלה:

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

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

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

1. 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:

2. 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.

3. 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.

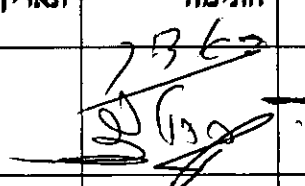
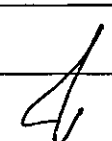
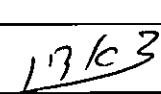
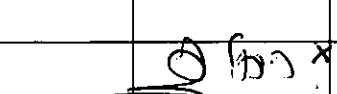
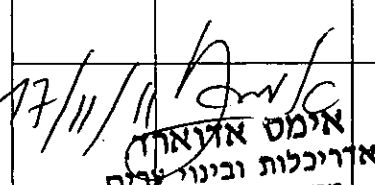
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע-ל"ר**

1. שלבי הביצוע בתוכנית יהיו עבור כל בניין/ תא שטח בנפרד.
2. בהינף אחד עבור כל חזית, ועל הגג הבניין בנפרד בהינף אחד.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
			045159449 054926019 038425047	ציונה אדיב פנחסי רחל אהוד דיין	
				לייר	יזם במועל
			306413279	יסילביץ ריטה	בעלי עניין בקרקע
			022096572	פורטל גבראל	
			057732927	לב אלבו מיכל	
			046752259	שבת אפריים	
			038425047	דיין אהוד	
			02888552	מלכה יוסף	
			022489066	דאהן אליהו	
			045159449	ציונה אדיב	
		01448695	חברת פרוזות		
			022531024	אלדד עז	
			069480960	טקסלר אלכס	
			055625032	בנכון דבורה	
			053599387	ברוכי יהושוע	
			057063158	פדידה אברהם	
			054926019	פנחסי רחל	
			047832548	אילוז דוד	
		00078871 תוקף 15.02.12	304431372	אדריכל אדוארד אימס	עורך התכנית

מס' דשיון 78871  
טל' 733825 טל' / פקס 734982 02