

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 13053

שם התכנית : הרחבת בית מגורים ברחוב יעקב יהושוע 31, פסגת זאב

15444
 28-09-2014
 משרד הפנים
 מנהל מחוז ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית לתליטה ביום:
 25.8.14
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' יעקב יהושוע 31 - בשכונת פסגת זאב.
2. במגרש קיים בית חד-משפחתי. הבניין הוא דו קומתי, כאשר מפלס ה-0.00 מוגבה כקומה וחצי ממפלס הרחוב. מתחת למפלס ה-0.00, על חלק משטח הקומה - קיים מרתף קטן הכולל מקלט וחדר הסקה. בחזית המבנה, במפלס הרחוב- חנייה מקורה.
3. התכנית מציעה הרחבת קומת המרתף הקיימת לחלק מן החלל הנמצא מתחת לקומה המאושרת, תוך הוספת שטח עיקרי (למגורים) בהיקף של כ-50 מ"ר. כן מציעה התכנית קרוי וסגירת מרפסות בקומה השנייה (המאושרת). כן מציעה התכנית הגבהה קלה בגג הרעפים, שנבנה בסטייה של כ-45 ס"מ מן המאושר בהיתר הבנייה.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 3341 א'.
2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 88/344.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות כבר בנויות בפועל ונפתח לגביהם תיק עבירה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.
2. הקרקע בבעלות ממ"י - חכורה לדורות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 13053

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בית מגורים, ברח' יעקוב יהושוע
31, פסגת זאב

1.1 שם התכנית

0.496 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

18.5.14

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג איחוד
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם התכנית מכילה
הוראות של תכנית
מפורטת ?

כן

האם התכנית כוללת
הוראות לעניין תכנון
תלת מימדי ?

לא

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית ?

ועדה מחוזית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
ו/או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב מזרח – Y 637.870
 קואורדינטה דרום צפון – X 223.270
- 1.5.2 תאור מקום** ירושלים, שכונת פסגת זאב, רחוב יעקב יהושוע
- 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 יעקב יהושוע
 מספר בית 31

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31304	מוסדר	חלק מהגוש	49	

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון וובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
5.11.1987	י.פ. 3496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו לתכנית 3341 אי' ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מס' 3341 א'
י תמוז ה'תשי"ט 16.7.1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	תכנית מס' 62
21.1.2010	י.פ. 6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית 5166
22.3.1996	י.פ. 4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תכנית 5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	18.5.2014		15		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	18.5.2014	1	-	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	18.5.2014	1	-	1:100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

*הנספח מחייב לגבי קווי בניין, מספר יחידות דיור, מספר קומות, גובה מירבי, סימונים להריסה וחלוקת שימושים לפי קומות בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

כל מסמכי התכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-6234806	רח' יעקב יהושוע 48, ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	0017890310 012176723	קליצה יעקב קליצה ריטה	לא רלוונטי	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם במועל

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

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-6234806	רח' יעקב יהושוע 31, ירושלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	0017890310 012176723	קליצה יעקב קליצה ריטה	לא רלוונטי	חוכרים לדורות

1.8.3 עורך התכנית 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	
zbarc@012.net.il	02-5635819	052-2608672	02-5635819	רח' הפלמ"ח 52א' ירושלים		39943	013301130	מיקי זיידמן	אדריכל ומתכנן עירוני	• אדריכל
murch@bezeqint.net	077-9630239	050-4505105	80-8551173	רח' העצמאות 35/16 אשדוד		958	307040618	אלכס מורטוב	מודד מוסמך	מודד

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
	לא רלוונטי

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 בבניין מגורים קיים ברח' יעקב יהושוע 31, פסגת זאב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'
- ב. קביעת קווי בניין לתוספת הבנייה.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 334 מ"ר (מתוכם 267 מ"ר שטחים עיקריים)
- ד. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת תוספת בנייה בקומת המרתף לשם הרחבתו.
- ז. קביעת תוספת בנייה בחזית המערבית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.496

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוזר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
* לפי היתר 88/344	267 מ"ר		67+	200 מ"ר*	מ"ר	מגורים
	1 יח"ד		ללא שינוי	1 יח"ד *	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עץ לשמור	הריסה		
		1	מגורים ב

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	496	מגורים א'		100%	496	מגורים 5 מיוחד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

- א. תוספות בנייה
- תותרנה תוספות בנייה בקומה שתחת לקומת הקרקע לשם הרחבת מרתף קיים. כן תותר תוספת בנייה בקומה א' + ב' לשם סגירת מרפסות קיימות בחזית המערבית, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. קווי בניין
- קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית המתייחסת למפלס רחוב יעקב יהושע (עבור חנייה), ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.
- ג. מס' יחיד
- מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 1 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל- 1 יחיד, ותרשם על כך הערת אזהרה.
- ד. חומר בנייה
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ה. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. 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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר 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 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), צנורות ביוב ומיסרashiים וכיצא 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 בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליחיד אחת הקיימת בבניין.

<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>ו. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38</p>
<p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	<p>ז. היטל השבחה</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970</p>	<p>ח. פסולת בניין</p>
<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>ט. רשות העתיקות</p>
<p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>י. חלקי בניין להריסה</p>
<p>וותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>	<p>יא. התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי</p>
<p>מספר יחידות הדיור זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) –תשס"ב-2002. קוי הבנין המצויינים בבתשריט מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) –תשס"ב-2002. גבה הבניה המירבי המצויין בנספח הבינוי מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) –תשס"ב-2002.</p>	<p>יב. סטיה ניכרת</p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשמור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 2 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2	9.5*	2	1	37%	67%	334	67	60	-	207	496	1	מגורים א'

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא $0.00 + = 686.56$ מעל פני הים – כמצויין בנספח מס' 1. * ממפלס 0.00 עד לרום גג הרעפים.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

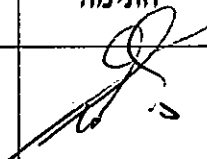
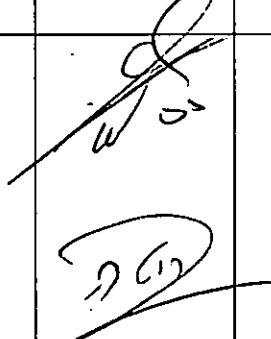

7.1 שלבי ביצוע

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.5.14			0017890310 0012176723	יעקב קליצה ריטה קליצה	מגיש התכנית
			0017890310 0012176723	יעקב קליצה ריטה קליצה	בעלי עניין בקרע
22.6.14			013301130	מיקי זיידמן	עורך התכנית