

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13934

שם תוכנית: תוספת בניה לבית ברחוב חנה בבלי 43 פסגת זאב.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 4.8.12 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>איזה צלפון</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הבית הוא חד משפחתי, בפרויקט בנה ביתך, ברחוב חנה בבלי 43 פסגת זאב.
 התכנית שחלה במקום 4651 המאשרת 190 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטחי שרות.
 הבית בין שתי קומות כאשר במפלס 3.06- קיימים מ"ד, מחסן, חדר הסקה, ושטח עיקרי.
 במפלס 0.00 +1-, קיימים חדר מגורים, מטבח, חדרי שינה, שרותי אורחים, ואמבטיות.
 התכנית מציעה, הרחבת הבית במפלס 3.06- בקונטור הבניין ובתחום קווי הבניין
 המאושרים, הפיכת חלק משטחי שרות לשטח עיקרי, הזזת מיקום המ"ד למקומו הנכחי, וחדר
 הסקה חדש/מתחת למדרגות ירידה לגינה ממפלס 3.06-,
 במפלס 0.00 +1-, התכנית מציעה תוספת של פינת בישול בתחום קווי הבניין המאושרים.
 אין תוספת יח"ד חדשות.
 המבקשים הינם בעלי הקרקע.
 תיק רישויבנייה אשר מספרו : 9710045
 הבניה הקיימת בפועל חורגת מהיתר הבניה.
 אין הליכיים משפטיים. נגד בעלי הקרקע בגין החריגות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>תוספת בניה לבית ברח' חנה בבלי 43 פסגת זאב.</p> <p>13934</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>686 מ"ר</p>	
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>• מתן תוקף</p> <p>מהדורה 3</p> <p>05.06.2013</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>ל.ר.</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 224625
קואורדינטה Y 636,330
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' חנה בבלי 43 פסגת זאב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
 - ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות
- נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- ירושלים
פסגת זאב
חנה בבלי
43

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	• מוסדר	• חלק מהגוש	395	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959	687	תכנית ההוראות בתכנית 62 (תכנית המתאר של ירושלים מבוטלת).	ביטול	62
23.03.1995	4292	תכנית ההוראות בתכנית 33603 ב"מבוטלות".	ביטול	במ/ 4561
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בניית מעלית חיצונית בבניין קיים. הוראות תכנית בניית מעלית בבניין קיים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א'
21.01.2010	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב' 15166

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 33603 ב"ממשיכות לחול

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	20.08.2013	1	ל.ר.	1:100	מנחה	ניספח בינוי, מחייב חלקית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	20.08.2013	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ענבר אלי	20.08.2013	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

מחייב לעניין מס' יחידות דיור מרבי, גובה בניה מרבי, קווי בניין מרביים. בהתאם לנספח בנוי.

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				077-4404557	חנה בבלי 43 ירושלים	56-001432-6	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	פרסביתריאן קולג'	חוכרים
			054-7862269	077-4404557	חנה בבלי 43 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דרכון M78428928	Kim taehoon	עפ"י יפוי כוח

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-5318888	רח' יפו 216 ירושלים		מ.מ.י.	ל.ר.			• בעלים
		054-7862269	077-4404557	חנה בבלי 43 ירושלים	56-001432-6	ל.ר.	ל.ר.	פרסביתריאן קולג'		• חוכרים
			077-4404557	חנה בבלי 43 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	דרכון M78428929	Kim taehoon		עפ"י יפוי כוח

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
inbar_e@netvision.net.il	02-6765487	054-2370929	02-6760652	הציפורן 1 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	73487	57262982	ענבר אלי	אדריכל	• עורך ראשי
Yadidyal@zahav.net.il	02-6765487	050-2337233	02-6760652	הציפורן 1 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	25342	073893638	דוידיאן ידידיה	הנדסאי	• עורך
levymeir@netvision.net.il	02-5816818	052-3213117	02-5816818	פרק סנטר, הר חוצבים. ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	586	052632551	לוי מאיר	מווד מוסמך	מווד

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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 קומה והרחבות דיור. עבור יח"ד קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 - 1. תוספות בניה בקומות: בקומת מרתף, בקומת כניסה במפלס -0.00 , ומרפסת בקומה א' במפלס $+3.06$. הכל כמפורט בנספח הבינוי.
 - ג. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל 337.56 מ"ר, מתוכם 310.29 מ"ר שטחים עיקריים ו- 27.27 מ"ר שטחי שירות.
 - ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. קביעת קווי בנין חדשים.
 - ו. קביעת הוראת בגין עצים לשימור.
 - ז. קביעת מס' יח"ד ל-1.
 - ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.686

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
97\45		310.29	+ 130.30	179.99	מ"ר	מגורים
		1	-	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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			תאי שטח	יעוד
		עצים לשימור	001	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.23%	310.29	מגורים א'		26.24%	180.00	מגורים 5 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
<p>1) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור ינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים לפי תקנות הג"א.</p> <p>2) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה ועל 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	<p>א.</p> <p>תנאים למתן היתר בנייה</p>
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ב.
עיצוב אדריכלי	ג.
על פי חוק העתיקות, התש"י – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות	ד.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.	ו.
פסולת בניין	ז.
1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית	ז.
<p>א. גובה הבניין המירבי כמצויין בנספח היבנוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה מתכנית).</p> <p>ב. לא תותר כל תוספת יח"ד בגין הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי לקבלת היתר בניה. וכל תוספת של יח"ד, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורשים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>ז.</p> <p>סטייה ניכרת</p>

<p>א. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ח. קולטי שמש על הגג</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. • העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 	<p>ט. עצים לשימור</p>	
<p>תנאי להיתר בניה יהיה פתחי איורור בקומת מרתף במידות 2.0x1.0x1.78 וכל סטייה ממידות אלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>י. פתחי איורור</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה	שטח	עיקרי				שטח
				1	1	+8.41 630.55	24.74%	1.46	1	49.20%	337.56	20.63	140.60	6.64	169.69	686	001	מגורים

הערות : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחב מוגן.

6. הוראות נוספות**6.1 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חלחול מי נגר

מי נגר עילי ולחלחולם לתת הקרקע לשטח הנוף הפתוח והמצוי מדרום מזרח לתכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

6.3 תמ"א 38

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:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
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 ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בכיזוק חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

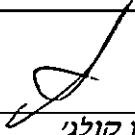
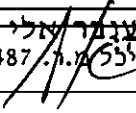
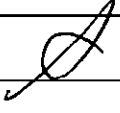
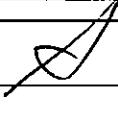
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 22/10/2013	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 56-001432-6	תאגיד/שם רשות מקומית: פרסביתריאן קולג'		
זרכון מס' GP0043596	YANG JU KIM עפ"י יפוי כוח		
תאריך: 21/10/2013	חתימה:  ענבר אלי 73487	שם: ענבר אלי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 22/10/2013	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 56-001432-6	תאגיד: פרסביתריאן קולג'		
זרכון מס' GP0043596	YANG JU KIM עפ"י יפוי כח		
תאריך: 22/10/2013	חתימה: 	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 56-001432-6	תאגיד: פרסביתריאן קולג'		
זרכון מס' GP0043596	YANG JU KIM עפ"י יפוי כח		