

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14018

שם תוכנית: תוספת בקומה מרתף לשם הרחבת דיור ברח' רפול הררי 47, 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 להליטה ביום:  <u>17-2-13</u>  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעויה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ענת זלצר</u>  יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תוספת בקומה מרתף לשם הרחבת דיור ברח' רפול הררי 47, פסגת זאב  
גוש 30590, חלקה 371, פסגת זאב, י-ם

בבנין שהוקם כחלק מתכנית של משרד השיכון בשכונת צפון ירושלים. התקבל היתר בניה למבנה הנייל  
בשנות ה-90, התכנית וההיתר בניה אושרו על בסיס התב"ע של שכונת פסגת זאב 4561.

עתה מוגשת בזה תכנית לתוספת בקומת המרתף לשם הרחבת הדירה שמעליה, שעקרונותיה הם:

1. הרחבת המבנה בתוספת כולל של כ-109 מ"ר בקומת המרתף לשם הרחבת הקומה שמעליה, יצויין כי  
השטחים המאושרים בתב"ע המאושרת הינם 230 מ"ר, ותכניות זו עומדת במדיניות של תוספת שטחים  
בהיקף של עד 50% מהמאושר.
2. כתנאי למתן תוקף התבקש ע"י הועדה להחזיר החניה והקומת גג למצב המאושר בהיתר בנייה, כמו כן  
לא הותרה כניסה חיצונית לקומת מרתף.  
כן נטאמו דלת יציאה בקומת המרתף ונהרסו סגירת הקירות בחנייה, חלונות הקוקיה בגג, וסגירת  
המרפסת.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת דיור ברח' רפול הררי 47, פסגת זאב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

14018

מספר התוכנית

538 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 19/12/13

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

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

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל.ר.

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

224550 קואורדינטה X  
636300 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בית מגורים בשכונת פסגת זאב

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה פסגת זאב  
רחוב רח' רפול הררי  
מספר בית 47

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

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	371	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ירושלים

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה)	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16/7/59
4561/במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4561/במ' ממשיכות לחול.	י.פ. 4292	ח' ניסן התשנ"ה 23/3/95
5022/א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 א'. הוראות תכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כד' שבט התשי"ס 30/01/00
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	ו' שבט תשי"ע 21/1/10

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יעקב חבר	19/11/13	1	לי"ר	1:100	*מחייב חלקית	נספח בינוי
	ו. מחוזית	יעקב חבר	19/11/13	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	יעקב חבר	19/11/13	1	לי"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: גובה, קווי בניין, מס' יחיד.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30590/371			02-5283105		רח' רפול הירי 47-ים	תאגיד			22029565	נוריאלי ליאורה	

יום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר בעלים	
		02-6283105		רח' רפול הירי 47, ים			22029565	נוריאלי ליאורה		מיונהל מקרקעי ישראל	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Jhnh02@gmail.com	02-9979319	054-6561818	02-9978461	רח' אהבת אמת 37, כוכב יעקב			313659799	יעקב חבר	אדריכל	
	02-5858535		02-5858538	רח' השיטה עשר 47, ירושלים			017199621	אברהם ארטור	מודד	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
ועדת מחוזית	הועדה מחוזית 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**

תוספת בנייה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א- שינוי יעוד הקרקע משטח לאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב- קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת מרתף.
- ג- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
- ד- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה- קביעת קווי בנין לבנייה, כאמור.
- ו- הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-296.61 מ"ר (מתוכם 288.50 מ"ר עיקריים ו 8.11 מ"ר שטחי שרות).
- ז- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ח- קביעת מס' קומות ל-קומה אחת מתחת למפלס ה-0.00 ושני קומות מעל המפלס ה-0.00.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.538
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ היתר 96/1085.1	288.50		+109.71	178.79	מ"ר	מגורים
	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			יעוד מגורים א'	תאי שטח	
001	עצים לשימור	001			

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
100%	538	מגורים א'		100%	538	מגורים 5 מיוחד

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	<b>מגורים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת, בקומת מרתף (מפלס 3.00-) בלבד .
ב.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג.	קווי בנין המוצעים יהיו כמצוין בתשריט. לא תותר כניסה חיצונית לקומת מרתף ודלת הכניסה תאטם.
ד.	זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה יחידות דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו.	<p style="text-align: right;">סטיה ניכרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו היינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>
ז.	<p style="text-align: right;">עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח.	<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.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, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</li> <li>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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/למעטמתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעית. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</li> <li>4. תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים: מנעית חדירת גז ראדון ובדבר אמצעים שיש לנקוט במידה וימצא, מיקום יציאת פתחי אוויר.</li> </ol>

	ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
ט.	תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. הפיתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
י.	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניו בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.
יא.	בכול בנין או קבוצת בניינים תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.
יב.	חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
יג.	עצים לשימור: 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק תכנון והבניה מסומנים בתשריט 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק תכנון והבניה, אישור ובהתאם לחו"ד של מחלקה לשיפור פני העיר 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
יד.	היטל השבחה: א. הוועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
טו.	גריסת פסולת בניה ופנויה: 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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.
טז.	רשות העתיקות: ע"פ חוק העתיקות, התש"ח - 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.
יז.	חיזוק מבנה בפני רעידת אדמה-תמ"א 38: א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) 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). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
יח.	חילחול מי נגר: 1. מי הנגר מתחום התכנית יופנו לשטח הנוף הפתוח המצוי מדרום לתכנית

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר ציפיות לדונם (נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מספר אחורי
			מפלס לכניסה הקובעות	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	מתחת לכניסה הקובעות	קדמי	צידו- ימני	
מגורים א'	001	538	178.79	8.11	109.71	55.13	1.85	20.26%	9.40	1	2	1	1	'כמסומן בתשריט'	

הערה: שטחי בניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצעה בהינף אחד, לא תותר הבנייה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 24.12.13	חתימה:	שם: נוריאלי ליאורה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 22029565		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 24.12.13	חתימה:	שם: יעקב חבר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 313659799	יעסב חבר אדר יכל 82794	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 24.12.13	חתימה:	שם: נוריאלי ליאורה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 22029565		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	