

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

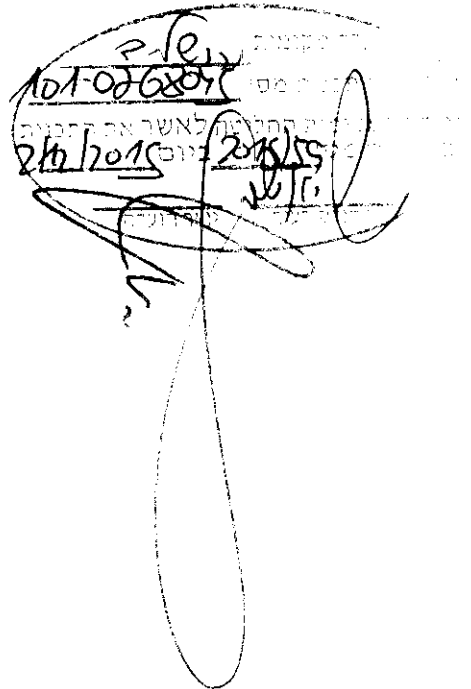
## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0268045

הרחבת יח"ד ברח' רחמילביץ' 95, 97, פסגת זאב, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
הרחבת יח"ד ברח' רחמילביץ' 95, 97, פסגת זאב, ירושלים.  
גוש 30690 חלקה 104 (חלק מחלקה).  
מטרות התב"ע תוספת בניה וקומה חדשה ליח"ד קיימות וכן שינוי קו בניין.  
מבקשים תוספת בניה במפלס 3.12- עבור יח"ד קיימות במפלס +0.00, וכן תוספת קומה חדשה במפלס +6.42 עבור יח"ד קיימות במפלס +3.12.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה במקום הינה 3603 א', אזור מגורים.  
בחלקה קיים מבנה בן 8 יח"ד וכן שני מבנים נפרדים נוספים.  
התכנית מציעה תוספות בניה אך ורק בבניין בן 8 יח"ד. הבניינים הנוספים אינם נכללים בתכנית זו.  
בבניין התקבלו היתרי בניה: 00/38 - היתר בניה מקורי, 00/38.3 - היתר בניה עבור שימוש חורג.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
בחלקה קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף ובו 8 יח"ד. כמו כן קיימים שני בניינים נוספים, נפרדים, שאינם נכללים בתכנית זו.  
בבניין קיימות עבירות בניה, חלקן סומנו להריסה, חלקן מיועדות להכשרה.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הוא בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ברח' רחמילביץ' 95, 97, פסגת זאב, ירושלים
		מספר התכנית	101-0268045
1.2	שטח התכנית		0.877 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 223975

קואורדינאטה Y 636690

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת פסגת זאב, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	97	רחמילביץ משה	ירושלים
	95	רחמילביץ משה	ירושלים
		פסגת זאב	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	מוסדר	30690
104				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.	ביטול	62
06/06/1991	2672	3885	תכנית זו משנה את תכנית במ/ 3603 / א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית במ/ 3603 / א ממשיכות לחול.	כפיפות	במ/ 3603 / א

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1	19/07/2016	דוד בלצקי	19/07/2016	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2	19/07/2016	דוד בלצקי	19/07/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	מיכאל ליבמן			ירושלים	רחמילביץ' משה	95	050-5503525	00-0000000	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צביה אלבוחר			ירושלים	רחמילביץ' משה	95	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ולדי ברונשטיין			ירושלים	רחמילביץ' משה	95	00-0000000	00-0000000	
בעלים	צבי דדש			ירושלים	רחמילביץ' משה	99	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שלמה דודיאן			ירושלים	רחמילביץ' משה	99	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ליליה ויינר			ירושלים	רחמילביץ' משה	97	00-0000000	00-0000000	
בעלים	נחום טמיר			ירושלים	רחמילביץ' משה	97	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מיכאל ליבמן			ירושלים	רחמילביץ' משה	95	050-5503525	00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צבי מיכאלוב			ירושלים	רחמילביץ משה	97	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שלמה נוראל			ירושלים	רחמילביץ משה	93	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אלכסיי קונרייב			ירושלים	רחמילביץ משה	97	00-0000000	00-0000000	
בעלים	ירון רבינק			ירושלים	רחמילביץ משה	93	00-0000000	00-0000000	
בעלים	דו שלם			ירושלים	רחמילביץ משה	95	00-0000000	00-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר אדריכל	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		mshv@mshv.net



## 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.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

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

הרחבת יח"ד ברח' רחמילביץ' 95, 97, פסגת זאב, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
  1. הרחבת יח"ד במפלס 3.12- עבור יח"ד קיימת במפלס 0.00+.
  2. תוספת קומה חדשה במפלס 6.42+ עבור יח"ד קיימת במפלס 3.12+.
  - 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
  - 2.2.5 קביעת הוראות בניין וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  - 2.2.7 קביעת סך השטחים ל 1398.61 מ"ר סה"כ מתוכם 1217.75 מ"ר שטח עיקרי, ו 180.86 מ"ר שירות.
  - 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת חריגות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.877

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ היתר בניה 00/38	8			8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ היתר בניה 00/38	1,217.75		+510.5	707.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
סימון בתשריט להריסה	יעוד
	תאי שטח כפופים
	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	877	100
סה"כ	877	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	876	100
סה"כ	876	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>ותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבניין שברח' רחמילביץ' 95, 97, פסגת זאב, ירושלים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. ותרנה תוספת בניה במפלס קומת המרתף לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומת הקרקע מעליה (מפלס +0.00 מ') ולשם תוספת מחסנים לדירות הבניין.</p> <p>2. ותרנה תוספת קומה בבניין, במפלס +6.42, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה (במפלס +3.12 מ').</p>
ב	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין המירביים לתוספות כאמור יהיו כמסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט.
ג	<b>הוראות בינוי</b>
	מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיור המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבניין המירביים.
ד	<b>הוראות בינוי</b>
	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן ובנספח מס' 2.
ה	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p><b>סימון מהתשריט: להריסה</b></p> <p>חריגות הבניה המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, מיועדות להריסה.</p>
ו	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. ההריסה המסומנת בתשריט הינה מחייבת וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 בהוראות התכנית להלן הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

מגורים ב'	4.1
הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
פסולת בניין	ח
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	
קולטי שמש על הגג	ט
1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	י
1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 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 סולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.	
חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	יא
1. 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: 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).	
ניהול מי נגר	יב
ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ) וחלוקים).	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	1	3	12	9.12	8	53.85	159.48	1398.61	120.86	259.5	60	958.25	877	1	מגורים ב' / מגורים

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (1)	קו בנין (מטר)	אחורי (1)	תאי שטח 1	שימוש מגורים	יעוד מגורים ב'
-------------	------------------	--------------	--------------	-----------------	-------------------

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

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 התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -3.12)	הבניה תבוצע בהינף אחד בנפרד משאר הקומות
2	תוספות בניה עבור דירות 8 ו 9 במפלס +6.42 יבנו בהינף אחד עם גג רעפים דו שיפועי. בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.	
3	תוספות בניה עבור דירות 7 ו 10 במפלס +6.42 יבנו בהינף אחד.	
4	ראה סעיף 4.1.2 (ו'-5).	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

<b>שם:</b> מיכאל ליבמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם:</b> צביה אלבוחר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> ולדי ברונשטיין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> צבי דדש שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שלמה דודיאן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> ליליה וינר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> נחום טמיר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מיכאל ליבמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> צבי מיכאלוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שלמה נוראל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אלכסיי קונרייב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>



בעל עניין בקרקע	שם: ירון רבינק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דו שלם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: דוד בלצקי שם ומספר תאגיד: בלצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 