

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0193136

הרחבת דיור ברח' מניה שוחט 3, פסגת זאב, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
22-03-2016
נ ת ק ב ל

אשרה
0.2.16
מס' / מ"מ / ז"מ / י"ר

דברי הסבר לתכנית

הרחבת דיור ברח' מניה שוחט 3, פסגת זאב, ירושלים
מס' תכנית 101-0193136

מוגשת בזה תכנית לתוספת מגורים בקומת המרתף לשם הרחבת הדירה שמעליה.
בבנין שהוקם בשכונת פסגת זאב ירושלים. התקבל היתר בניה למבנה הנ"ל בשנת ה-90, תיק רישוי מס' 99/0909.2 מס' היתר 52304 התכנית וההיתר בניה אושרו על בסיס התביע במ/4561 של שכונת פסגת זאב. יש עברות בנייה בבנין, בפועל קיימת קומת מרתף מלאה שאינה משמשת להרחבת דיור אלא ליח"ד בתכנית זו מוצעת אטימה של הכניסה ליח"ד ואטימה של כ-50 מ"ר נוספים, ומוצע שימוש בכ-80 מ"ר משטח המרתף עבור הרחבת הדירה שמעליה, ע"י חיבורם עם מדרגות פנימיות.

עורך התכנית : ירחמיאל ווייס, אדריכל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דיור ברח' מניה שוחט 3, פסגת זאב, ירושלים

מספר התכנית 101-0193136

1.2 שטח התכנית 0.479 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 224325

קואורדינאטה Y 636425

1.5.2 תיאור מקום בית מגורים בשכונת פסגת זאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שוחט מניה	3	

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30590	מוסדר	חלק	285	

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א ✓
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/4561.	ביטול	במ/4561 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ירחמיאל וייס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ירחמיאל וייס		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:100	1	01/01/2014	ירחמיאל וייס	04/02/2015	נספח בינוי מחייב חלקית לענין מס' יח"ד, מס' קומות וגובה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	11/12/2013	ירחמיאל וייס	17/03/2016	מצב מאושר	לא

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
ל.ר.	פרטי	דוד חי לוי			ירושלים	שוחט מניה	3	050-6737921	050-6737921	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד חי לוי			ירושלים	שוחט מניה	3	050-6737921	050-6737921	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דוד חי לוי			ירושלים	שוחט מניה	3	050-6737921	050-6737921	
חוכר	לאה לוי			ירושלים	שוחט מניה	3	050-6737921	050-6737921	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירחמיאל וייס	33098		קריית ארבע	(1)		02-5383679	153-2-5383679	8435419@gmail.com
מוודד מוסמך	מוודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)	23	02-5858538	02-5858535	

(1) כתובת: גן הטכנולוגי ת.ד. 1562 קרית ארבע.

(2) כתובת: רח' חיים פזנר 23/5, ירושלים.

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
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

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 בניה בקומת מרתף לשם הרחבת דירה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'.
- ב- הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-273 מ"ר (מתוכם 258 מ"ר עיקריים ו-15 מ"ר שטחי שרות).
- ג- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- ד- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. קביעת קווי בנין חדשים.
- ו. קביעת מס' יחיד ל-1.
- ז- קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבת יחיד קיימת.
- ח- קביעת מס' הקומות ל-2 קומות + חלל גג רעפים מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת מפלס ה-0.00.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.479	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180	+78
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
ע"פ תכנית מאושרת 4561		1	258

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 תכנית מאושרת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	479	100
סה"כ	479	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	479.33	100
סה"כ	479.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>תותר תוספת בניה בקומת המרתף(מפלס 3.00-) לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לנספח בניו. תותר תוספת בניה מזערית לשם השלמת פינת הבנין בקומת הקרקע (מפלס 0.00) בחזית הצפון מערבית, לשם הרחבת יח"ד קיימת"</p> <p>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 בניה מירביים וקווי בניין מירביים. קווי בנין המוצעים יהיו כמצוין בנספח הבינוי בצבע אדום. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 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.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. מס' הקומות מחייב וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>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>
ו	פסולת בניין

4.1	מגורים א'
	<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 חשבונם.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. הפיתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה 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 בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיווג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 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 (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעית. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
ט	<p>עתיקות 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.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 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 ישראלי ת"י 413 (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 מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p>

4.1	מגורים א'
	<p>העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק תכנון והבניה מסומנים בתשריט 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש 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).</p>

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		אחוזי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הקובעת (2) 2	מתחת לקובעת (1) 1	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	10	479	182	15	76	273	29.58	1	8.3 (1)	2	1	(3)	(3)	(3)	

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	10	מגורים א'

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:

לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רום גג רעפים 8.50.

(2) + חלל גג רעפים.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחת. לא תותר הבניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד חי לוי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דוד חי לוי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד חי לוי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לאה לוי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: ירחמיאל וייס	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: