

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13054**

תוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד קימות בבניין ברח' דרך בית לחם 42 - ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

על החלקה הולך ונבנה בימים אלה, עפ"י היתר בנייה מאת עיריית ירושלים בניין בין 3 קומות מלאות וקומת רעפים למגורים מעל קומת חניה ומחסנים. במסגרת התכנית אנו מבקשים להרחיב את הדירה בקומת הקרקע ע"י תוספת שטחים בקומת המרתף, להפוך מרפסות שרות לשטחים עיקריים ולסגור חלל פנימי למגורים. מרבית השינויים המוצעים הינם בתחום מעטפת הבנין. בחלקה קיימות 6 יח"ד והתכנית אינה משנה את כמות היח"ד במבנה. הפתחים המוצעים יותאמו לפתחים הקיימים בבניין.

\* חשוב לציין כי תכנית הבנין עפ"י היתר הבניה (שלא שונתה בתביע זו) הינה 31% בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

תוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין ברח' דרך בית לחם 42 - ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
13054	מספר התוכנית	
1,306 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
יוני 2009	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי ירושלים
		קואורדינטה X	629900
		קואורדינטה Y	221180
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת בקעה, רח' דרך בית לחם 42	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		יישוב	ירושלים
		שכונה	בקעה
		רחוב	דרך בית לחם
		מספר בית	42

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
30016	• מוסדר	• חלק מהגוש	9

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3770	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3770 ממשיכות לחול	י.פ. 4767	15.6.1999 א בתמוז תשנ"ט
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	16.7.1959
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות התכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.1.2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית ירושלים	אדר' מתי רוזנשיין	יוני 2009	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדר' מתי רוזנשיין	יוני 2009	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אדר' מתי רוזנשיין	יוני 2009	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

08/08/2010

<sup>1</sup> התחונים המחייבים הינם קווי הבנין, גובה מירבי מספר יח"ד ומספר קומות.  
עמוד 6 מתוך 14

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6735503-02			44 דרך בית לחם לוחם ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	זרכון קנדי 1721 91	גלמן דורותי גויי	לי"ר
		6735503-02			44 דרך בית לחם לוחם ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	זרכון קנדי 178476 178476	גלמן אלברט	לי"ר
		6735503-02			44 דרך בית לחם לוחם ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	זרכון קנדי 17916578	קלמן איימי אן	לי"ר
		6735503-02			44 דרך בית לחם לוחם ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	015458102	קלמן יונתן	לי"ר

**1.8.2 יזם במועל**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

פקס	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלים
6735503-02		דרך בית לחם 44 ירושלים	זרכון קנדי 1721 91	גלמן דורותי גויי	•
6735503-02		דרך בית לחם 44 ירושלים	זרכון קנדי 178476 178476	גלמן אלברט	•
6735503-02		דרך בית לחם 44 ירושלים	זרכון קנדי 17916578	קלמן איימי אן	•
6735503-02		דרך בית לחם 44 ירושלים	015458102	קלמן יונתן	•

1.8.4

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו  
 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	מת' רוזנשין	12672176	89399	התעסיה 8 ירושלים	6717142-02	ל"ר	6715332-02	rosenshi@netvision.net.il
מודד	ארנסטור אברהם	017199621	827	חיים פזנר 23/5 ירושלים	-02 5858538	ל"ר	-02 5854878	ernstmed@netvision.net.il



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 לשם הרחבת יח"ד בבניין ברח' דרך בית לחם 42 – ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב' 2.
- ב. הרחבת דירה בקומת קרקע אל קומת המרתף.
- ג. הפיכת מרפסות שרות לשטח עיקרי.
- ד. סגירת חלל פנימי בקומה ב'.
- ה. קביעת מספר קומות מירבי ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
- ו. קביעת השימושים בחלקה למגורים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת היקף שטחי הבנייה ל- 1952 מ"ר מתוכם 1,293 מ"ר שטחים עיקריים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,306 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר בניה מספר 06/470	---	1,293	+283.1	1009.9	מ"ר	מגורים ב'
	--	6	ללא שינוי	6	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	--

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.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב' 2
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>בנינו ופיתוח</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ותיבנה מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב.	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין כולל חזיתות ומרפסות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבו 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 סלול ריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשויות.</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>המתקנים הקיימים בגג יועתקו ע"ת יוזם התכנית לגג החדש.</p> <p>לא יוצבו דודי מים על הגג, אלא בתוך הדירות (עם משאבת סחרור).</p> <p>נדרש אישור אגף תברואה להיתר הבניה. התכנית תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. עגלות האשפה ימוקמו בתחום השטח הפרטי. מתקן האשפה יהיה תואם לגדר/ קיר הבנין.</p>

תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.		
מבנה העוזר (המחסן המסומן בפינה הדרום-מערבית של החלקה) המסומן בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועד להריסה ויהרס כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלקה.	<b>מבנה להריסה</b>	ג.
1. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1.	<b>חניה</b>	ד.
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	<b>היטל השבחה</b>	ה.
<ul style="list-style-type: none"> <li>● גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</li> <li>● מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</li> <li>● קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</li> <li>● שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</li> </ul>	<b>סטייה ניכרת</b>	ו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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					
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי בניה								
אחורי	ציד- ציד- ימני	קדמי	1	4	16.22	4.6	6	31	149	1952	532	96	126	1198	1,306	1	מגורים ב 2
בהתאם למסומן בתשריט																	

- גובה שיא הגג כולל מתקנים טכניים.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובריתורים) התשי"ב 1992.

08/08/2010

עמוד 12 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1. מי נגר עילי**

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.2. תמא/ 38**

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). 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.



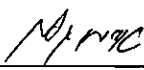

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 ביצוע התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
יוני 2009		לי"ר	דרכון קנדי js911721	גלמן דורותי גוי	מגישי התוכנית ובעלי עניין בקרקע
יוני 2009		לי"ר	דרכון קנדי bc178476	גלמן אלברט	
יוני 2009		לי"ר	017916578	קלמן איימי אן	
יוני 2009		לי"ר	015458102	קלמן יונתן	
יוני 2009	רוזנשיין אדריכל מ.ר. 89399	לי"ר	12672176	אדריכל מתן רוזנשיין	עורך התכנית