

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

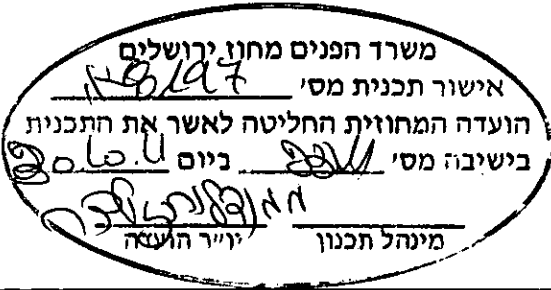
### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8197 א'

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ותוספת קומה  
ברח' שערי תורה 7, בית וגן, ירושלים

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
 התכנית הנוכחית מציעה והרחבת דיור ל 20 יח"ד, בבניין המגורים המשותף הנמצא  
 ברח' שערי תורה 7, שכונת בית וגן, ירושלים.  
 תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת מחסנים בקומת מרתף במפלס -3.00.  
 תוספת קומה עליונה במפלס +12.00 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +9.00.  
 התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין
2. רקע תכנוני לתכנית  
 מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה.  
 ב 16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים,  
 ב 15.01.2004 אושרה תכנית 8197 המאפשרת אחוזי בניה נוספים.  
 הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 63/273.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
 היום קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות מעל קומת הכניסה,  
 על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
 מגיש התכנית הוא בעלים.
5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

הרחבת יח"ד ותוספת קומה  
ברח'י שערי תורה 7, בית וגן, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

8197 א'

מספר התוכנית

1650 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 31.10.2011

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 630355  
קואורדינטה Y 217425

**1.5.2 תיאור מקום** אזור מגורים בשכ' בית וגן, ירושלים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בית וגן שערי תורה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	• מוסדר	• חלק מהגוש	5,9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר.	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1042 ממשיכות לחול.	2556	20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט
5166 ב' חניה	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה' תש"ע
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו
8197	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8197 ממשיכות לחול.	5264	15/01/2004 כ"א טבת תשס"ד

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	31.10.2011		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	31.10.2011	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	31.10.2011	1		1:100	• מחייב * חלקית	נספח בינוי ופיתוח

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

\* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.



עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
beletsky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			.45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי	
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזיאל 34 ירושלים			34845	029332673	יוסף ספקטור	ה. אדריכלות	עורך	
	02-6522596	050-5331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם			959	307040618	ראובן אלסטר	מו"ד	מו"ד	



**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
לא רלוונטי	

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 שטחים בכל הקומות, תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 - קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
 2.2.2 - קביעת תוספת שטחי בניה.  
 2.2.3 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +12.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +9.00.  
 2.2.4 - שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ג'.  
 2.2.5 - קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנ"ל סה"כ 3812.00 מ"ר.  
 2.2.6 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
 2.2.7 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.  
 2.2.8 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.650
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ תב"ע 8197	2831.80		+1024.00	1807.80	מ"ר	מגורים
	20		0	20	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 – "כזויות 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
	עלים	1,2	מגורים ג'
	1,2	3	דרך

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	אחוזים	מ"ר
90.60%	1495.00	90.60%	1495.00
9.40%	155.00	9.40%	155.00
100.00%	1650.00	100.00%	1650.00

←

אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
90.60%	מגורים ג'	1495.00	מגורים 1 מיוחד
9.40%	דרך	155.00	דרך
100.00%	סה"כ	1650.00	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תוספת קומה עליונה במפלס +12.00 לשם הרחבת יח"ד, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.
ב.	קווי בניין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ו.	עצים לשימור העצים המסומנים בתשריט בצבע אוקר מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.
ז.	1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"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, 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.
ח.	חניה מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

ט.	סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 .</p> <p>2. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 .</p> <p>3. לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002 .</p>
י.	<b>חיזוק מבנים - תמ"א 38</b>	
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.	
1.	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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).	
4.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.	
<b>י"א.</b>	<b>ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34</b>	
1.	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.	
2.	יוותרו לפחות 25% 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).	

שם ייעוד: דרך	4.2
א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמידות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל						שטחי בניה סה"כ	שטחי עיקרי	שטחי שרות	מתחת לבניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	5	15.80	43.30	13	20	255.0	3812.00	504.95	-	475.20	2831.80	1495.0	1	מגורים ג'

\* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות****6.1**

לא רלוונטי

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.
		הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי ( למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: גריינמן נתנאל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: בלצקי דוד	חתימה:	תאריך:
	ספקטור יוסף		מספר תאגיד:
	תאגיד:	ה. אדרל יוסף ספקטור ס.ר. 34848 054-8444718	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם איינשטיין אורי שרגא איינשטיין רנה גרונר אנוך שמואל בגיו מרדכי גד אורי גד מלכה טלר יעקב טלר חנה ספרא משה ספרא בת שבע לסר אברהם יוחנן דוב גולדהירש לואיס גולדהירש שירלי קופרמן אלימלך שאול קופרמן רזי-לי נחמה קופרמן אלימלך גד אורי כהן יששכר כהן מרים ספרא משה ספרא בת-שבע מרגלית יוסף מרדכי מרגלית שולמית פוזן אביגדור נחמיה פוזן-הרצוג רוזט ועד המקואות בבית וגן גריינמן נתנאל גריינמן חנה מרטון יוסף יהודא מרטון שירלי מרטון שירלי יודייקין אליס יודייקין ברטה עירית ירושלים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: