

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 16 יח"ד קיימות ותוספת קומה עליונה במפלס +15.58, לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +12.45 בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' יצחק בן נחום 2, שכונת מורדות בית וגן, ירושלים. בשטח התכנית קיימות כיום 16 יחידות דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית

הבנין נבנה ע"פ תכנית 3366 א' החלה באיזור זה, התכנית מאפשרת בינוי בהיקף 135 % ב 4 קומות. בתאריך 16/11/2003 אושרה תכנית מס' 8404, התכנית מאפשרת תוספת קומה ושטחי בניה בהיקף של 357 מ"ר, איזור מגורים 2. בבנין התקבלו היתרי בניה מס' 01/121.1 01/121.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בן 4 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 בעל זכויות בקרקע.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12880

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רח' יצחק בן נחום 2
 , שכונת מורדות בית וגן, ירושלים.

1372.0 מ"ר

מתן תוקף

1

23/03/2012-

תכנית מתאר מקומית .

ללא איחוד וחלוקה.

כן .

לא .

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
 הרשאות.

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד
 וחלוקה

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 האם כוללת הוראות
 לעניין תכנון תלת
 מימדי

מוסד התכנון המוסמך
 להפקיד את התוכנית
 לפי סעיף בחוק
 אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	217415
	קואורדינטה Y	630170
1.5.2 תיאור מקום	שכונת מורדות בית וגן, אזור מגורים	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
	שכונה	מורדות בית וגן
	רחוב	יצחק בן נחום
	מספר בית	2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30568	לא מוסדר	חלק מהגוש	{ 43 }	

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
מתאר 62	ל.ר.
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית מתאר 62.	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז התשי"ט
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022 ב', הוראות תכנית 5022 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 "וי שבט ה'תש"ע
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 "ב' ניסן תשנ"ו
3366 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 3366 א'.	4436	15/08/1996 "ל' אב התשנ"ו
8404	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 8404.	5237	16/11/2003 "כ"א חשון התשס"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	23/03/2012		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	23/03/2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	23/03/2012	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0548416755		רח' יצחק בן נחום 2/16 ים			34379362	שרון ישראל	
									מגיש התכנית

זום בפועל (לא רלוונטי) 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									זום בפועל כ.ג.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' בן נחום 2/1 ים		211104534		לסט יהושע אברהם	
				רח' בן נחום 2/1 ים		326808599		לסט דבורה רחל	
				רח' בן נחום 2/2 ים		254015290		פנחס יואל	
				רח' בן נחום 2/3 ים		241237320		שטחל מיכאל דב	
				רח' בן נחום 2/3 ים		211110853		שטחל רבקה חסיה	
				רח' בן נחום 2/4 ים		313777856		ברנשטיין עמואל	
				רח' בן נחום 2/4 ים		313777861		ברנשטיין יהודית	
				רח' בן נחום 2/5 ים		201573045		מוראיש סרג' מואיס	
				רח' בן נחום 2/5 ים		200993541		מוראיש לוי	
				רח' בן נחום 2/6 ים		101651286		גוטראם דוד	
				רח' בן נחום 2/7 ים		69456804		חן יואב	
				רח' בן נחום 2/7 ים		59833350		חן שרה	
				רח' בן נחום 2/8 ים		313907412		טרטנר תמר	
				רח' בן נחום 2/8 ים		2374056		טרטנר שלמה	
				רח' בן נחום 2/8 ים		22318299		עמר בעז	
				רח' בן נחום 2/9 ים		59793034		עמר נצחיה	
				רח' בן נחום 2/10 ים		6191431		פנט דינה	
				רח' בן נחום 2/10 ים		6191449		פנט זאב וולף	
				רח' בן נחום 2/11 ים		324728179		זולצברג לאו	
				רח' בן נחום 2/11 ים		324728187		זולצברג גיטל אינגה	
				רח' בן נחום 2/12 ים		201564077		לניאדו יוסף	
				רח' בן נחום 2/12 ים		60166683		לניאדו חנה	
				רח' בן נחום 2/13 ים		38830618		שרית דוד ניסים	
				רח' בן נחום 2/13 ים		52828069		שרית אסתר	
				רח' בן נחום 2/14 ים		104345994		איזאוי שלמה	
				רח' בן נחום 2/15 ים		327274890		ריינס יוסף פטר	
				רח' בן נחום 2/15 ים		327274908		ריינס גניפד	
				רח' בן נחום 2/16 ים		34379362		שרון ישראל	
				רח' בן נחום 2/16 ים		40714511		שרון אביגיל	בעלים

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצועי / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	עוזיאל 34 י-ם		34845/ה	0293332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	עורך
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים		502	2408938	ראובן אלסטר	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
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**

שינוי יעוד, הרחבת דיור ליח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בכל הקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות.

2. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +15.58 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +12.45.

3. קביעת שטחי בניה בהיקף של סה"כ 3310.00 מ"ר, מתוכם 2404.00 מ"ר שטח עיקרי ו 906 מ"ר שטח שירות.

2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.5 הגדלת מספר הקומות מארבע מעל קומת כניסה לחמש קומות מעל קומת כניסה.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.372
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 01/121.01/121.1		2404.00	+1018.00	1386.00	מ"ר	מגורים
		16	0	16	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ג'

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 יעוד מגורים ג'	
4.1.1 שימושים א. מגורים	
4.1.2 הוראות	
התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 16 יח"ד ותוספת קומה עליונה במפלס +15.58 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +12.45.	א. הוראות בניין
קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	ב. קוי בניין
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ג. עיצוב אדריכלי
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ד. קולטי שמש

	ה. פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
	ו. תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>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.</p>
	ז. חניה	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
	ח. סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה 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>
	ט. היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38
	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 רעידת 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 אתר 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 ליעודו החדש של המבנה.

י"א.	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34
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 בתומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת הקובעת	מעל לקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	עיקרי			גודל מגרש (מ"ר)
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	6	--	+19.33	16	241	--	--	906.0	2404.0	1372.0	1	מגורים ג'

* כולל מעקה גג

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

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

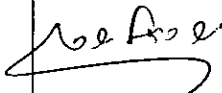

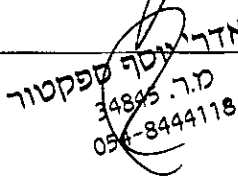
7.1 שלבי ביצוע

כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			34379362	שרון ישראל	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			211104534 326808599 254015290 241237320 211110853 313777856 313777861 201573045 200993541 101651286 69456804 59833350 313907412 2374056 22318299 59793034 6191431 6191449 324728179 324728187 201564077 60166683 38830618 52828069 104345994 327274890 327274908 34379362 40714511	לסט יהושע אברהם לסט דבורה רחל פנחס יואל שטהל מיכאל דב שטהל רבקה חסיה ברנשטיין עמנואל ברנשטיין יהודית מוראיס סרג' מואיס מוראיס ליז גוטרמן דוד חן יואב חן שרה טרטנר תמר טרטנר שלמה עמר בועז עמר נצחיה פנט דינה פנט זאב וולף זולצבכר לאו זולצבכר גיטל איגנה לניאדו יוסף לניאדו חנה שטרית דוד ניסים שטרית אסתר איזאווי שלמה ריינס יוסף פטר ריינס גיניפר שרון ישראל שרון אביגיל	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	

מ.ר. 34845
094-8444118
ת.א. אדר יוסף ספקטור