

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 7 יח"ד ובנק מסחרי, בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' מיכלין 1, שכונת בית וגן, ירושלים.
 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.
 הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 73/607.
 התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 13322

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' מיכלין 1, שבי
בית וגן, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

700.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

08/02/2015

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

בן.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא.

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית				
1.5.1 נתונים כלליים				
מרחב תכנון מקומי ירושלים				
קואורדינטה X 217950				
קואורדינטה Y 630250				
שכונת בית וגן, אזור מגורים				
1.5.2 תיאור מקום				
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 בית וגן				
רחוב מיכלין				
מספר בית 1				
1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	64	
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/תא 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.				

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 "תמוז התשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	מתאר 62 ✓
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	2556	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1042.	ביטול	1042 ✓
22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו	4393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	כפיפות	5022 ✓
21/10/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166/ב' ממשיכות לחול.	כפיפות	5166/ב' ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	08/02/2015		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	08/02/2015	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	08/02/2015	1		1: 100	מנחה*	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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		0547672603		רח' מיכלין 1/10 י-ם			321033854	צפרין אליהו		מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
									ל.ר.	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				רח' מיכלין 1/1 י-ם		520007030	בנק דיסקונט לישראל		בעלים
				רח' מיכלין 1/2 י-ם		520007030	בנק דיסקונט לישראל		
				רח' מיכלין 1/3 י-ם		15851066	פרדו נתנאל		
				רח' מיכלין 1/3 י-ם		15851074	פרדו נטלי		
				רח' מיכלין 1/4 י-ם		072821911	מתלון אברהם		
				רח' מיכלין 1/5 י-ם		5866478	וויס מיכה		
				רח' מיכלין 1/6 י-ם		54660469	פרלמן שלמה		
				רח' מיכלין 1/6 י-ם		5407252	פרלמן נאוה		
				רח' מיכלין 1/7 י-ם		039281233	הלוי מנשה		
				רח' מיכלין 1/7 י-ם		036633808	הלוי שושנה		
				רח' מיכלין 1/8 י-ם		017892688	יעקוביאן ראובן		
				רח' מיכלין 1/8 י-ם		017892696	יעקוביאן תמר		
				רח' מיכלין 1/9 י-ם		034371575	שטוב מרדכי		
				רח' מיכלין 1/9 י-ם		040119596	שטוב רוטנברג חיה		
				רח' מיכלין 1/10 י-ם		321033854	צפרין אליהו		
				רח' מיכלין 1/10 י-ם		321033862	צפרין אסתר		

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/ 2		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054- 8444118	02-5381160	ירושלים עוזיאל 91 י-ם		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050- 4505105	088551173	רח' העצמאות 16/35, רובע הסיטי, אשדוד		048	307040618	מיכאל שוורץ	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**

תוספת שטחים בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס 1.50- לשם הרחבת בנק מסחרי.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנ"ל סה"כ 1156.68 מ"ר, מתוכם 970.68 מ"ר שטח עיקרי ו 186.00 מ"ר שטח שירות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת מס' היח"ד בבנין ל 7 יח"ד ויחידה מסחרית- בנק.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין קיר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.700
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 73/607		775.78	+259.00	516.78	מ"ר	מגורים
		7 יח"ד		7 יח"ד	מס' יח"ד	
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 73/607		194.90	+25.00	169.90	מ"ר	מסחר
		1-בנק מסחרי		1 בנק מסחרי	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור	חניה		
1	1	1	1	מגורים ב' דרך
			2	

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 ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים ומסחר		
הוראות		4.1.2
תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.	א. הוראות בניוי	
1. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	ב. קוי בניין	
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	ג. עיצוב אדריכלי	
3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	ד. קולטי שמש	
4. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. 5. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	ז. הריסות ופינויים	
6. גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.	ה. הוראות פיתוח	
7. יש לתאם עם רשות העתיקות.	ו. רשות העתיקות	

<p>תנאים למתן היתר בניה</p>	1.3.
<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. - 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. - 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>	
<p>חניה</p>	4.1.4
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר הבניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	
<p>סטייה ניכרת</p>	4.1.5
<p>א. 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>ב. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p> <p>ג. לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בנספח הבינוי וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	4.1.6
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הריסה</p>	4.1.7
<p>הקיה המסומן בתשריט בצבעי הוב מיועז להריסה</p>	
<p>דרך</p>	4.2
<p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	
<p>חיזוק מבנים - תמ"א 38</p>	?

	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 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.
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 בחומר 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)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	5	*14.55	+7 בנק	167	1156.68	186	194.90	--	775.78	694.0	1	מגורים ב' ומסחר

* 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

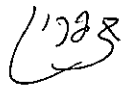
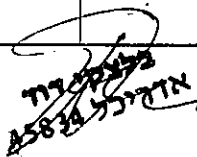
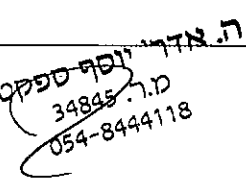
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		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

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			321033854	צפרין אליהו	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			520007030 520007030 15851066 15851074 072821911 5866478 54660469 5407252 039281233 036633808 017892688 017892696 034371575 040119596 321033854 321033862	בנק דיסקונט לישראל בנק דיסקונט לישראל פרדו נתנאל פרדו נטלי מתלון אברהם וויס מיכה פרלמן שלמה פרלמן נאוה חלוי מנשה חלוי שושנה יעקוביאן ראובן יעקוביאן תמר שטוב מרדכי שטוב רוטנברג חיה צפרין אליהו צפרין אסתר	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך ראשי
		34845	029332673	ספקטור יוסף	עורך