

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13203 א'

שם תוכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה, רח' דברי ירוחם 2
בית וגן, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ _____ לאשר או. התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> _____ תאריך _____ ליו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 8 יח"ד, בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' דברי
 ירוחם 2, 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' 69/1352.

2. רקע תכנוני לתכנית

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת מחסנים בקומת מרתף במפלס -2.70.

תוספת קומה עליונה במפלס +12.24 לשם הרחבות יח"ד במפלס +9.18.

התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.

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.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה
ברח' דברי ירוחם 2, בית וגן, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13203 א'

מספר התוכנית

939 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

09/06/2015

תאריך עדכון המהדורה

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 629940
קואורדינטה Y 218250
- 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
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
- שכונה רחוב דברי ירוחם בית וגן מספר בית 2

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	• מוסדר	• חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
.7.5	.7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
.7.5	.7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

.7.5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	מתאר 62 ✓
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	2556	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1042.	ביטול	1042 ✓
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' חניה ✓
22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 מעליות ✓

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	09/06/2015		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09/06/2015	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09/06/2015	1		1:100	•• מחייב	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.

* מחייב לענין, מס' קומות, גובה הבניין, קוי הבניין, מרפסות, מיקום מעלית ומספר יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת (*)
	שם פרטי ומשפחה (אדלר (שורץ) קרולין	30473445				רח' דברי ירוחם 2/8-ים	0528668810				

1.8.2 יזם במועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	וילנסקי אריאל	5426234			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	וילנסקי טובה	5546567			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	סופר עליזה	204500276			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	שאג אביגדור	94691			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	שאג אביגדור	94691			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	שפירא יהודית	106345			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	שפירא אברהם	220356			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	אונגר עמיאל אריה	1740934			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	כאסכי יצחק	AMH12848			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
	אדלר (שורץ) קרולין	30473445			רח' דברי ירוחם 2/1-ים				
אדלר אלברט	6210878			רח' דברי ירוחם 2/1-ים					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/ 2 ירושלים			.45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי
	02-6522596	050-5331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם			959	307040618	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

תוספות בינוי לשם הרחבת יח"ד, תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות.

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 +12.24 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +9.18.
- 2.2.4 - קביעת בינוי לתוספת שטחים בקומת מרתף במפלס -2.70 לשם תוספת מחסנים.
- 2.2.5 - שינוי יעד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- 2.2.6 - קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנ"ל סה"כ 1607.79 מ"ר. מתוכם 1337.56 מ"ר עיקרי 100.0 מ"ר מרחבים מוגנים ו 170.23 מ"ר שירות.
- 2.2.7 - הגדלת מסי הקומות מ 4 קומות ל 5 קומות.
- 2.2.8 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.10 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.11 - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.12 - קביעת הוראות בגין מבנה להריסה וסגירת מרפסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.939
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 69/1352		1337.56	+606.00	731.56	מ"ר	מגורים
		8		8	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 – "זכויות 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
	מבנה להריסח	עצים לשימור	1	מגורים ב'
	1	1	2	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
84.66%	795.00	מגורים ב'		77.20%	725.00	מגורים 1
15.34%	144.00	דרך		22.80%	214.00	דרך
100.00%	939.00	סה"כ		100.00%	939.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1 שם ייעוד: מגורים ב'
	4.1.1 שימושים
	א. מגורים
	4.1.2 הוראות
א.	<p>תוספת קומה עליונה במפלס +12.24 לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב.	<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו בנין עילי, הוא עבור תוספת קומה חמישית.</p>
ג.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד.	<p>קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה.	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ו.	<p>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.</p>
ז.	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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. 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>

ח.	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.
ט.	סטייה ניכרת	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. 2. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 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. 4. שלבי הביצוע בתוכנית זו הינם מחייבים וסטייה מזה תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 5. שטחי הבינוי בתוכנית זו הינם מחייבים וסטייה מזה תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
י.	הריסה	המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

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 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. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק
3.	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	יותרו 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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		
			שטחי בניה סה"כ	עיקרי	עיקרי	עיקרי						צד ימני	צד שמאלי	אחורי					
															שרות		עיקרי	שרות	עיקרי
מגורים	1	795.0	1607.79	170.23	-	100.0	1337.56	824.10=15.30*	43.30	10	8	202	1	5	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	

* מעל גובה זה, תותר הקמת מעקה תקני בלבד ועד לגובה של 16.40 = 825.20 מ'.
 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים 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	התניה
ל.ר.	מעלית	בניית גרעין המעלית תבוצע במסגרת היתר הבניה הראשון שיוצא מכוח התכנית.
		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 שמעלית.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	AA	שם: אדלר (שורץ) קרולין	מגיש התוכנית
תאריך:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
מספר תאגיד:			
		שם: בלצקי דוד	עורך התוכנית
תאריך:		תאגיד:	
מספר תאגיד:			
		שם:	יזם בפועל
תאריך:		תאגיד:	
מספר תאגיד:			
		שם: וילנסקי אריאל וילנסקי טובה סופר עליזה שאג אביגדור שאג אביגדור שפירא יהודית שפירא אברהם אונגר עמיאל אריה כאסכי יצחק אדלר (שורץ) קרולין אדלר אלברט	בעל עניין בקרקע
תאריך:		תאגיד:	
מספר תאגיד:			