

1014112

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0133900

הרחבה ותוספת יח'ד דיור במבנה קיים ברחוב זילברג משה



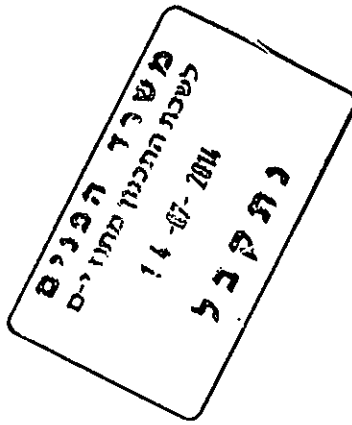
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' זילברג משה בשכונת בית וגן, ירושלים. הכניסה מרחוב אליעזר ארגוב לח. מדרגות הוא במפלס +3.12.
2. במגרש קיים בנין בן 3 קומות. בכל קומה יח"ד בודדת. (כמו כן קיימת קומה המשמשת לחניה ואיחסון במפלס -2.60).
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון מזרח ותוספת קומה. מוצעת תוספת 1 יח"ד במפלס 9.36.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5" בתכנית 2022 ג'. תוכנית זו מגדירה 56% אחוזי בניה.
 2. הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 07/772.
- פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:
1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הרחבה ותוספת יח'ד דיור במבנה קיים ברחוב זילברג
משה

101-0133900

576.507 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

1.1 שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217647 קואורדינאטה X

629707 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן, בין הרחובות זילברג משה לרחוב אליעזר ארגוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.3 השויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

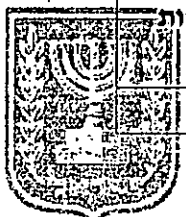
ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	132	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1989	3752	3683	התוכנית מבטלת את התוכנית המאושרת ג/2022 בתחומה.	ביטול	ג /2022
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5022 (תוכנית המעליות).	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	ביטול	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיקי זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיקי זיידמן			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	30/06/2014	מיקי זיידמן		30/06/2014	מחייב לענין מסי קומות, גובה בינוי, קויי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		30/06/2014	מיקי זיידמן		30/06/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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



מכתב זמין
מונה הו"ס 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אורית שליש רגיואן			ירושלים	עליאש	8	054-4300001	02-6240623	dannyrejwan@bezeqint.net



מנהל תכנון
מנהל תכנון

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אורית שליש רגיואן			ירושלים	עליאש	8	054-4300001	02-6240623	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819	072-2505820	inzaidman1@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	03-6325952	03-6325952	mshv@mshv.net



מנהל תכנון
מנהל תכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה ותוספת יח"ד בבנין מגורים ברחוב זילברג משה בשכונת בית וגן, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

2. קביעת היעודים הבאים בשטח:

* קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בכל קומות הבנין בהתאם לנספח הבינוי.

* קביעת בינוי לתוספת שטח למחסנים.

* קביעת בינוי לתוספת יח"ד. במפלס +9.36.

* קביעת קווי בנין לבנייה, כאמור.

* הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 753.4 מ"ר(מתוכם 501.76 מ"ר שטח ים עיקריים ו 251.66 שטחי

שירות).

* הגדלת מסי הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות (מעל קומת מחסנים), בהתאם נספח הבינוי.

* קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

* קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.



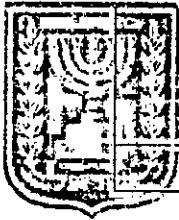
תכנון יזמין
משרד התכנון והבנייה



תכנון יזמין
משרד התכנון והבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	576.507
------------------	---------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4		ע"פ היתר 07/772
מגורים (מ"ר)	מ"ר	322.84	+178.92	501.76		ע"פ תב"ע 2022ג

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	סך הכל
מגורים 5	576.5	100	
סה"כ	576.5	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	סך הכל
מגורים ב'	576.34	100	
סה"כ	576.34	100	



זכרון זמין
מועד הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, מחסנים
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	תותר תוספת קומה ע"ג בניין קיים וכן תוספת יח"ד נוספת כמפורט בנספח הבינוי. וכן תוספת ליח"ד הקיימות בכל קומות הבנין.
ב	גגות א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים במידת הצורך, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החל במקום בזמן אישור התכנית.
ד	היטל השבחה א. הועדה 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 לחוק
ה	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי של הבניין מעל מפלס 0.00 כפי שמפורט בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) ה' תשס"ב - 2002. 3. ההריסה כפי שמסומנת בנספח הבינוי הינה מחייבת. אי הריסה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 4. מס' הקומות המירבי יהיה 4 קומות. מספר זה הינו מחייב. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 הינם מחייבים. כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
ו	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

4.1	מגורים ב'
	הבניה תהיה בהתאם לסגנון הבניה הקיים, לרבות פרטי האבן בפתחי המבנה וכן סוג האבן.
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לקו בניין ובקו נקודתיים אדום לקו בניין עילי, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח בינוי.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספת מבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים</p>



תכנון זמין
מנהל תדפסה 11



תכנון זמין
מנהל תדפסה 11



תכנון זמין
מנהל תדפסה 11

4.1	מגורים ב'
יג	<p>הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה. מונה הדפסה 11</p>
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
צידו- שמאלי שמן (2)	צידו- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	811.02 (1)	6	4	36.17	116.8	753.41	80.05		171.6	501.76	576.5	1	מגורים ב'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים ב'	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
		קדמי	אחורי
1		(2)	(2)



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים תכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 - לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) גובה רצפת גג 12.30 +. מעל גובה זה תותר בניית מעקה תיקני בלבד.
 (2) ע"פ המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אורית שליש רגיואן	סוג:	תאריך:	10/7/14
	שם ומספר תאגיד:	056630817.5		חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	אורית שליש רגיואן	סוג:	תאריך:	10.7.14
	שם ומספר תאגיד:	056630817.5	בעלים	חתימה:	

עורך התכנית	שם:	מיקי זיידמן	סוג:	תאריך:	14.7.14
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:	

מ. זיידמן
 אדריכל ומתכנן עירוני
 מ.י. 39943



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11