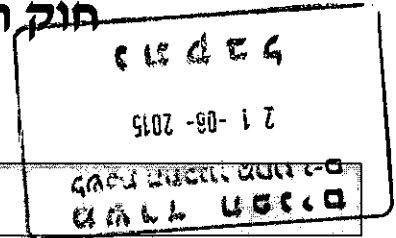


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13765
תוספת יח"ד ותוספת קומות ברח' דוד חזן 16, שכונת הבורכים

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10.8.16
לאשר את התכנית

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

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית**תיאור מצב קיים:**

בנין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים ברח' דוד חזן 16 בשכונת הבוכרים.
בבנין 4 יח"ד.

תב"ע מאושרת: 3276. אזור מגורים 3.

זכויות בניה מאושרות (שטחים עיקריים) על פי תב"ע: 93%.

שטח בניה עיקרי בנוי: 420 מ"ר, לפי היתר מס' 06/488.1.

הפקעה:

תב"ע 3276 מפקיעה שטח של 100 מ"ר בחזית הבנין. ההפקעה קיימת חלקית בלבד
במציאות בשטח.

התכנית מציעה לבטל חלקית את הפקעת הדרך, בשטח שבתוך גדרות הגינה הקיימת לפני
הבית.

ביטול ההפקעה מתואם מול מח' הנכסים.

מצב מוצע:

תוספת קומה רביעית על הגג, עם גג רעפים לשימוש כהרחבה ליח"ד בקומה מתחת,
בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

סה"כ תוספת יח"ד: 4 יח"ד חדשות.

מוצע ביטול חלק דרך שאינה יכולה להיות מופקעת בפועל.

חניה:

מוצע תוספת 1 מקום חניה בשטח החלקה.

עבירות בניה:

לא ידוע על עבירות בניה קיימות.

מגיש התכנית:

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות והבעלים של גג הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד ותוספת קומות ברח' דוד חזן 16,
שכונת הבוכרים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13765

מספר התוכנית

0.378

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

8.6.15

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 220800
 קואורדינטה Y 633400

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה
 • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
 שכונה הבוכרים
 רחוב דוד תזן
 מספר בית 16

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30103	מוסדר	• חלק מהגוש		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	62 ✓
25/3/1990	3753	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3276.	• ביטול	3276 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב' ✓
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	מק/5022/א' ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	15.8.14	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי (נספח מס' 1) *
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	8.6.15	ל"ר	14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	18.9.14	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

* נספח הבינוי מנחה למעט הנושאים הבאים: קווי בנין, מס' קומות, גובה הבניה, מס' 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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	ברגמן יהודה (אריה ליב)	066375601	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דוד חזן 16 ירושלים	02-5813344				

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר		308569	לי"ר	לי"ר	דוד חזן 16 ירושלים		052-4218288		
• בעלים	לי"ר		032116683 29300688	לי"ר	לי"ר	אגסי 58 ירושלים	02-6522793			
• בעלים	לי"ר		066375601 066406547	לי"ר	לי"ר	דוד חזן 16 ירושלים	02-5813344			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדורכל	30443137	78871		אפרתה 15 י-ם	6733825			panet@017.net.il
מודד	מודד מוסמך		502		כנפי נשרים 68 י-ם				
עורך	ה. אדרי	54770045	31565 ה		מחניים 8 ירושלים	5327389			panet@017.net.il

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
	ל"ר

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 יח"ד חדשות ומחסנים ותוספת קומה, ביטול דרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 ודרך מאושרת לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת הוראות בינוי לתוספות בנייה, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-3 מעל קומת מחסנים ל-4 קומות וחלל גג רעפים מעל קומת מחסנים.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין הריסה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין בנין לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות עפ"י תכנית 3276 והיתרים 06/488 ו-06/488.1		566.44	+158.59	407.85	מ"ר	מגורים
		8	+4	4	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
הריסה	עצים לשימור	דרך לביטול			
1	1	1		1	מגורים ב'

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
100	378	מגורים ב'		84	316	אזור מגורים 3
				16	62	דרך מאושרת
100%	378	סה"כ		100%	378	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	חניה	
ג.	מחסנים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בנייה:	לא יתאפשר פתיחת חלונות קוקיה בגג הרעפים.
ב.	עיצוב אדריכלי:	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג.	פסולת בנין:	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה:	<p>א. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא תיאום סופי של עיצוב הגג לעת מתן היתר בניה ובתיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא תיאום הפתחים והחלונות, כמו גם תיאום הקומה המונמכת, יש לסמן בצהוב את המיועד להריסה ולציין במדוייק את גובה הקומות הקייים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור החילון והמרפסות מול מחלקת השימור.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהא הצגת סכמת חיזוק הנדסי של הבנין המקורי שנכון לעתה לא חוזק – לאישור מהנדס מחלקת שימור.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר בניה יהא קבלת אישור של מח' השימור על ההיתר המוצע.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה יהא יש סימון בהיתר של פרט הפרדה בין הקיים לחדש ולקבל עליו אישור של מח' השימור.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע תיאומים לענין צבע האבן החדשה והיא תתואם לאבן המקורית בתיאום עם מח' השימור.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות הנדסיות לבנין מאושרות ע"י מהנדס מח' השימור.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאית וכתב התחייבות במח' השימור על מנת להבטיח ביצוע תנאים שניתנו למתן טופס 4 ולקבלת היתר.</p>
ה.	טופס 4:	תנאי למתן טופס 4: ניקוי המבנה הקיים, כולל: ניקוי אבן, הסרת חוטים, צנרת מזגנים וכו' עפ"י הנחיות מח' השימור.

ו.	רשות העתיקות:	על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ז.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור:	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ח.	חניה:	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
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.	מתקנים על הגג:	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
יא.	קולטי שמש על הגג:	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יב.	סטייה ניכרת:	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יג.	דרך לביטול:	השטח המסומן בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים הינו שטח דרך לביטול. השימוש בשטח זה הינו למגורים בהתאם למפורט במסמכי התכנית.
יד.	הריסה:	הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
טו.	הוראות שימור:	א. לא תותר הריסת בנין לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		* גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	** אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת					מעל מפלס הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
				1	4 + חלל גג רעפים	14.40 מ' = 794.40	45	21	8	215	814.91	143.91	--	104.56	566.44	378	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כולל מרחבים מוגנים.

* גובה שיא הגג.

** סה"כ שטח עיקרי : 566.44 מ"ר = 150%.

6. הוראות נוספות**6.1. 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.
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.

6.2. חלחול מי נגר

ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ותילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: תצץ ותלוקים).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה על הגג	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 15.6.15	חתימה: יאיר דולג	שם: ברגמן יהודה (אריה לייב)	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 15/6/15	חתימה: אימס אדוארד אדריכלות וביעור ערים מס' רשיון 78871 054-4313429 edwardeames@gmail.com	שם: אדוארד אימס	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: ציפורה כהן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: שחטר מיכל שחטר שלמה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 15.6.15	חתימה: יאיר דולג	שם: ברגמן יהודה (אריה לייב) ברגמן שפרה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	