

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13739

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד חדשות
ברח' מיכלין 8, בית וגן, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית להגנת הנכס
 187-15
 לאשר את התוכנית

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 20-08-2015
 נתקבל

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ב"ק אילון
 יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה תוספת יח"ד והרחבת דיור ל 6 יח"ד, בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' מיכלין 8, 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' 73/742.1 73/742.

2. רקע תכנוני לתכנית

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת מחסנים בקומת מרתף במפלס +0.00.
תוספת קומה במפלס 15.22 + לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
תוספת קומה חלקית עליונה במפלס 18.22 + לשם הרחבת יח"ד מס' 8 במפלס 15.22 +.
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).
ע"פ הרישומים בעריית ירושלים אין עבירות בניה בבנין זה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד חדשות ברחי' מיכלין 8, בית וגן, ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>13739</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>716.0 מ"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>• מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 2</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>05/08/2015</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>• כן</p>	<p>• ועדה מחוזית</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• לא רלוונטי</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>• לא</p>	<p>לא</p>	<p>לא</p>	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 217915
 קואורדינטה Y 630205

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 שבחן חלה התוכנית ירושלים
 יישוב שכונה רחוב מספר בית 8

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	86	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

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
1042 ✓	שינוי	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1042.	2556	20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5166 ב' ✓	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע

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	05/08/2015		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	05/08/2015	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	05/08/2015	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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
פרטי	פרטי	אזרחי בן-ציון	0245563		בית המדרש גבוה לתורה "עטרת ישראל"	580022051	רח' מיכלין 8 י-ם	0504171111				

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
פרטי	ל.ר.									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אזרחי בן-ציון	0245563	בית מדרש גבוה לתורה "עטרת ישראל"	580022051	רח' מיכלין 8 י-ם				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
דוד בלצקי	304549462	45834			לאה בן פורת 19/2 ירושלים	0722121107	054-4631174	0722121108	beletsky@012.net.il
יוסף ספקטור	029332673	34845			רח' עוזיאל 34 ירושלים	0722506200	054-8444118	02-5381160	yospector@walla.com
מאיר שוורץ		1048			רח' השונית 4, אשקלון.	08-6247470			

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, תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 - קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, חכל בהתאם לנספח הבינוי.
 2.2.2 - קביעת תוספת שטחי בניה.
 2.2.3 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +15.22 לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
 2.2.4 - קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית במפלס +18.22 לשם הרחבת יח"ד מס' 8 במפלס +15.22.
 2.2.5 - קביעת בינוי לתוספת שטחים בקומת מרתף במפלס +0.00 עבור מחסנים.
 2.2.6 - שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ג'.
 2.2.7 - קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנ"ל סה"כ 1256.50 מ"ר, מתוכם 1,061.50 מ"ר עיקרי, 96.00 מ"ר ח. מחוזקים ו 99.00 מ"ר שירות.
 2.2.8 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 2.2.9 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 2.2.10 - קביעת הוראות בגין תוספת 2 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד.
 2.2.11 - קביעת הוראות בגין הריסה.
 2.2.12 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.716
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאוסר ע"פ היתר 73/742	1061.50		+521.00	540.50	מ"ר	מגורים
		8	+2	6	מס' יח"ד	
		0	-30	30	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
		עצים לשימור/העתקה	1	מגורים ג'
		1	2	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
78.63%	563.00	מגורים ג'		78.63%	563.00	מגורים 1
21.37%	153.00	דרך		21.37%	153.00	דרך
100.00%	716.00	סה"כ		100.00%	716.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי תוספת שטחים בכל הקומות, תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
ב.	קווי בניין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	קולטי שמש בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	פסולת בניין באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ו.	עצים לשימור ולהעתקה 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. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום, הינם עצים המיועדים להעתקה. עצים אלו יועתקו למקום אחר בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות אגף שיפור פני העיר.
ז.	תנאים למתן היתר בניה 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, פירות 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. 4. תנאי להיתר בניה, יהיה הריסת דלתות המתכת, החנות וכל עבירות הבניה בקומת החניה, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.
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.	סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. 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> <p>3. מס' הקומות כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות ההריסה המופיעות במסמכי התכנית הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38	
		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 רעידות 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' לתוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד 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).
4.2		שם ייעוד: דרך
		א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
		ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי			
			עיקרי	שרות											שרות	עיקרי	שרות
מגורים ג'	1	563.00	1061.50	195.0	-	-	1256.50	8	14	43.30	*830.17=21.22	**6	-	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

- 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.

* מעל גובה זה תותר בניית מעקה תיקני בלבד ועד גובה של $22.30 = 831.25$.

** מחזית רח' מיכלין תותר תוספת קומה 7 בנסיגה כמפורט בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1
לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אזרחי בן-ציון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 580022051		תאגיד/שם רשות מקומית: בית מדרש גבוה לתורה "עטרת ישראל"	

תאריך:	חתימה:	שם: בלצקי דוד	עורך תכנית ראשי
מספר תאגיד: 45834		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: ספקטור יוסף	עורך תכנית
מספר תאגיד: 34845		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: אזרחי בן-ציון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 580022051		תאגיד: בית מדרש גבוה לתורה "עטרת ישראל"	
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכרים
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	