

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12127

שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב' תוספות לבנין מגורים קיים, רח' בית וגן 90

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 16.02.2009
 נתקצ"כ
 תיק מס'

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 חתימת המנהל המחוזי תחליטה להשר את התוכנית

 מינהל תכנון
 יו"ר התע"מ

דברי הסבר לתוכנית

מיקום המבנה: רח' בית ווגן 90 שכונת בית ווגן ירושלים גוש 30341 חלקה 193.

תיאור המבנה: מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית בחזיתו המזרחית, ו-3 קומות מעל קומת מחסנים בחזיתו המערבית.

הבנין נבנה בשנת 1974 עפ"י ת.ב.ע. 1042 המגדיר את החלקה כאזור מגורים 1 ו-75% בניה (משטח חלקה בגודל 816 מ"ר) שהם 612 מ"ר, בשנת 1975 ו-1976 אושרו הקלות באחוזי הבניה בסך 3.3% = 26.56, בשנת 2006 אושרה תוספת 4.91% = 32 מ"ר (במסגרת השלמת דירת גג). בס"ה אושרו לבנין זה 670.56 מ"ר שטח עיקרי ו-230 מ"ר שטח עזר (שבזמנו לא נכללו בשטחי הבניה).

בבנין קימים 6 יחידות דיור.

תאור הבקשה:

1. הרחבת 4 מחסנים ל-4 המחסנים הקיימים.
2. הרחבות דירות קיימות בחזית האחורית.
3. הרחבת חדר המגורים בקומה העליונה בחזית המזרחית.
4. תוספת שטחי בניה בסך 211.44 שטח עיקרי.

יצויין שבחזית המזרחית אין אפשרות להרחבות, עקב קרבתו לגבול החלקה.

אין חריגות בניה בבנין, למעט כמה מרפסות שסגרו ללא היתר, ומסומנים בנספח הבינוי להריסה.

מעמד מגישי התכנית:

שלושת מגישי התכנית הם בעלי הדירות (מצ"ב נסח טאבו).
לדירה העליונה צמוד כל שטח הגג, (ראה נסח טאבו).

המבקשים הם בעלי משפחות גדולות, בעל הדירה העליונה הרב פנחס עובדיה בנוסף למשפחתו הגדולה, משמש כראש ישיבה בשכונה, והרחבת דירתו חיונית עבורו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	193	-

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 בחלקות	
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1				
-------	--	--	--	--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2566	20/9/79 כ"ח אלול תשל"ט
1042א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3166	28/2/1985 ז' אדר תשמ"ה

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	18/2/08	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	18/2/08	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	18/2/08	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* למעט נתוני מספר יחיד, שטחי בניה וקווי בנין שהינם מחייבים.

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.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגישי התכנית
			02-6424415	בית וגן 90 ג-9	לי"ר	לי"ר	69327419	פנחס עובדיה	לי"ר	מגישי התכנית
			02-6419748	בית וגן 90 ג-9	לי"ר	לי"ר	003385754	מנחם זומר	לי"ר	
			02-6423790	בית וגן 90 ג-9	לי"ר	לי"ר	0198104	פינדר הארי	לי"ר	

1.8.1.1 יום בפועל

לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
			02-6424415	בית וגן 90 ג-9	לי"ר	לי"ר	69327419	פנחס עובדיה	לי"ר	בעלי הקרקע
			02-6424415	בית וגן 90 ג-9	לי"ר	לי"ר	1297027	סילביה עובדיה	לי"ר	
			02-6419748	בית וגן 90 ג-9	לי"ר	לי"ר	003385754	מנחם זומר	לי"ר	
			02-6419748	בית וגן 90 ג-9	לי"ר	לי"ר	7229201	רחל זומר	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשך בעלי הקרקע	
										לי"ר	פנדר הארי
			02-6423790	בית וגן 90 ים	לי"ר	לי"ר	0198104 דר.	פנדר הארי	לי"ר		
				בית וגן 90 ים	לי"ר	לי"ר	8443207 דר.	פנדר בתיה	לי"ר		
				בית וגן 90 ים	לי"ר	לי"ר	309194413	מזרחי סאלם	לי"ר		
				בית וגן 90 ים	לי"ר	לי"ר	309194402	לאון סאלם	לי"ר		
				בית וגן 90 ים	לי"ר	לי"ר	1201421	כימיה בת אברהם מלוק	לי"ר		
				בית וגן 90 ים	לי"ר	לי"ר	085608	שמואל וינשטוק	לי"ר		
								עיריית ירושלים		חכירה	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
			02-6242731	רח' בן יהודה ים 34	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	אדריכל
			02-5816818	רח' ששת הימים ים	לי"ר	586	052632551	מאיר לוי	מודד מוסמך	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
ל"ר

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

- הרחבות יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור תוספות בניה בקומת הכניסה להגדלת מחסנים קיימים, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי עבור תוספות בניה בקומות א' ב' וגי' לשם הרחבות יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-1177 מ"ר (מתוכם 882 מ"ר שטחים עיקריים, ו-295 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין מדרגות וגדר להריסה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				0.651	שטח התוכנית – דונם
	6	-	-	6	מגורים – מספר יחיד
	882	-	211.44	+670.56	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

*בהיתר לבנין המקורי שהוצא בשנת 1974 אושר לבניה 612 מ"ר דהיינו 75% משטח החלקה המקורית ששטחה היה 816 מ"ר (לפני שהופרש חלק מהחלקה לטובת מפעלי מים וביוב), ובשנת 1975 אושרה הקלה בהיתר מס' 73/161.1 בו אושרו 2.4% נוספים במסגרת הקלה בסה"כ אושרו לבניה 631.16 מ"ר, ובשנת 1976 אושרה הקלה נוספת בהיתר מס' 73/161.2 בו אושרו 7.40 מ"ר דהיינו 0.9% נוספים במסגרת 6%, ובשנת 2006 אושרה הקלה נוספת בסך 4.91% משטח החלקה הנוכחית דהיינו 32.00 מ"ר, הקלה זו אושרה במסגרת 5% להשלמת דירת גג, בסה"כ אושרו בבנין זה 670.56 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	1	אזור מגורים ב'
לי"ר	לי"ר	100	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. תותרנה תוספות בניה בקומת הכניסה לשם הרחבת המחסנים הקיימים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

2. תותרנה תוספות בניה בקומות א' ב' וג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיתול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. מדרגות וגדר להריסה:

א. המדרגות והגדר המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 6 יחידות. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

3. תיאום עם אגף שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים בענין סוג העץ ומיקומו הסופי.

4. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה באם ייפגעו כתוצאה מהבניה.

5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

6. הגשת תכנית פיתוח שטח 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, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), 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.

ו. סטיה ניכרת:

1. כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ז. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ח. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ט. שלבי ביצוע:

1. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

2. בנוסף למפורט לעיל, הבניה בקומה ג' בצד מזרח שהיא מעל הבנין הקיים תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזית המערבית של הבנין.

	4.2	דרך מאושרת
--	------------	-------------------

	4.2.1	שימושים
--	--------------	----------------

א. דרכים ציבוריות

	4.2.2	הוראות
--	--------------	---------------

(1) הוראות תכנית מתאר 62 ו-1042 ממשיכות לחול על ייעוד זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מכל הבנייה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שטחלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת					מעל לבנייה הקובעת	מתחת הבנייה הקובעת				
			1	4	13.50	6	45	194.2	1177	115	180	606	1	מגורים ב'
	כמסומן בתשריט										882			מגורים ב' / דרך
												45	100	מאושרת/ קיימת

הוראות תכנית מתאר 62 ו-1042 ממשיכות לחול על ייעוד זה

הערות לטבלה :
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התעני"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

6.1.1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.2. היטל השבחה

6.2.1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.2.2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

2
3
4
5
6
7
8
9
10

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.2.09			6932741	פנחס עובדיה	מגישי התכנית ובעלי הקרקע
1.2.2009			003385754	מנחם זומר	
11.2.2009			0198104.דר	פינדר הארי	
 אלה זילברמן אדריכלית מ.ד. 107388			16582892	אדרי" אלה זילברמן	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

ל"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית