

1010617

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12922

שם תוכנית: הרחבת יח"ד קיימות, רח' גדעון האוזנר 9, שכונת בית וגן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12922</u> הועדה הממונה על החליטה לאשר את התכנית ביום <u>18.09</u> <u>2006</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ה. י. א.</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

ההיתר המקורי למבנה הקיים הוצא ב 1993 : מס' 35575. בשנת 2002 ניתן היתר לתכנית שינויים מס' 50392, שכללה שינויים במפלסי פיתוח שטח והוספת מחסן.
1. תכנית הני"ל מציע להרחיב 2 יח"ד קיימות ע"י תוספת שטחים בקומות הקיימות.
2. קיים הליך שיפוטי לגבי עבירות הבנייה במבנה הני"ל.
3. מגיש התכנית תמיר גרינברג, בבעלותו דירה מס' 1 במפלס 0.00

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותהרחבת יח"ד קיימות, רח' גדעון האוזנר 9,
שכונת בית וגן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

12922

מספר התוכנית

כ- 512 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

12/05/2009

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 629600
קואורדינטה Y 218150

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
בית וגן
גדעון האוזנר
9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	• מוסדר	• חלק מהגוש	217	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

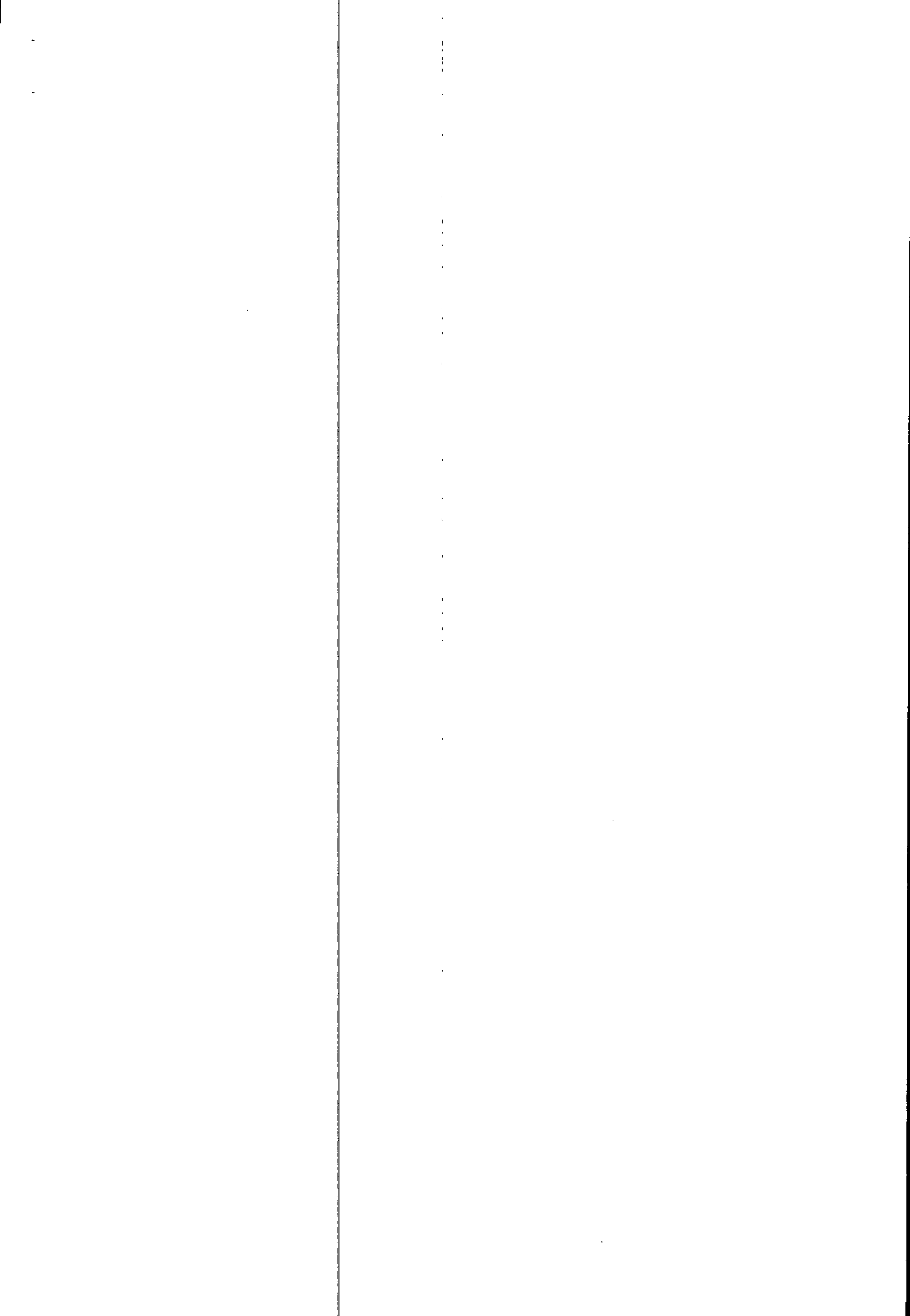
מספר גוש לא רלוונטי	מספר גוש ישן
------------------------	--------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית לא רלוונטי	מספר מגרש/תא שטח
---------------------------	------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
2675	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2675 ממשיכות לחול.	3184	4/4/1985
2675A	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 2675 ממשיכות לחול.	3843	7/2/1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	12/05/2009	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	12/05/2009	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	27/08/2008	1	ל"ר	1:100	• מנחה *	תכנית בנין (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

* נספח הבנין הינו מנחה למעט לנושא מספר יחיד, שטחי בנייה וקווי בנין, אשר לגביהם הינו מחייב.

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

		מגיש התוכנית		1.8.1		מקצוע / תואר		
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	
		0779620963	רתי גדעון רתי גדעון 9 האזור 9	לי"ר	024458093	גרינברג תמיר	גרינברג תמיר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
	0779620963	רתי גדעון האזור 9	לי"ר	024458093 024967119	גרינברג תמיר גרינברג תמיר	בעלים
		רתי גדעון האזור 9	לי"ר	PC638024	פלדמן יוסף	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
ellya@netvision Net.il	02-6243081	0545570230	02-6242731	02-6242731	בן יהודה 34 י"ם	לי"ר	עורך ראשי
meimad@meimad- sur.co.il	02-6522596	02-6522294	02-6522294	02-6522294	כנפי נשרים 68 י"ם	לי"ר	<ul style="list-style-type: none"> מודד

1.8.4

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.

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**

הרחבות יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות.
3. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-611 מ"ר (מתוכם 460 מ"ר שטחים עיקריים, ו-151 מ"ר שטחי שירות).
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין הריסה / פתיחה בקיר בכניסה לחנייה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם

0.512 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	460		+ 176	284	מ"ר	מגורים
	2		-	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	לי"ר
		לי"ר

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'		4.1.1
		שימושים
		מגורים
		א.
		4.1.2 הוראות
		א.
1. תותרנה תוספות בניה בכל קומות הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.		הוראות בינוי
1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.		קווי בנין
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.		עיצוב אדריכלי
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תאום עם מפקדת הג"א. 3. תאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שייפגעו כתוצאה מהבניה. 4. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 5. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 2 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין יל ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 6. אטימת החלונות הקיימים בקומה א' ואישור המחלקה לפיקוח על הבניה שאין שימוש בשטח החלל הנמצא מאחוריו.		תנאים למתן היתר בניה בשטח
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.		היטל השבחה
1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-קרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 4. בעל היתר בניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.		פיתוח תשתית
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.		קולטי שמש על הגג

<p>1. הקיר (פתיחת פתח בכניסה לחנייה) המסומן בנספח בינוי מסי 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר. 2. המרפסת על העמודים בחזית האחורית, המסומנת בנספח בינוי מסי 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>	הריסה	ח.
הבניה תבוצע בהינף אחד.	שלבי ביצוע	ט.
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. 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.</p>	סטייה ניכרת	י.
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש	פסולת הבנין	יא.
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	רשות העתיקות	יב.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

יעד מגורים ב	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' יעדי					
			מעל לפנייה הקובעת	מתחת לפנייה הקובעת	שרות	שטחי בניה סה"כ								
	1	512	390	70	28	611	123	70	28					
			עיקרי	עיקרי	שרות	שטחי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (משטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר מעל לפנייה הקובעת	מספר מתחת לפנייה הקובעת	קווי בנין (מטר)	צנדי- שטחלי	אחוזי
						120	55	2	כמפורט	4	1	כמסומן בתשריט		

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המריביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	תאגידים דה' נק"ש	לייר	024458093	גרינברג תמיר	יזם בפועל
		לייר		לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
	תאגידים דה' נק"ש	לייר	024458093	גרינברג תמיר	
	א י	לייר	024967119	גרינברג מעין	
		לייר	PC638024	פלדמן יוסף	
	אורגניזציה אורחית מ.ר. 107388	לייר	16582892	זילברמן אלה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת ל"ר	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה