

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12267

"הרחבת יח"ד, רח' בית וגן 80, ירושלים"

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית.



דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 7 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' בית וגן 80, שכונת בית וגן, ירושלים.
מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה.
ב9.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.
הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 68/500.
תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד מבקשת תוספת קומה עליונה במפלס +9.18 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +6.18.
התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.
ע"פ הרישומים בעיריית ירושלים אין עבירות בניה בבנין זה.
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12267

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"הרחבת יח"ד, רח' בית וגן 80, ירושלים"

759.00 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

5

מספר מהדורה

31/05/10

תאריך עדכון

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217735
קואורדינטה Y 630290

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה בית וגן
רחוב בית וגן
מספר בית 80

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	• מוסדר	• חלק מהגוש	90	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	2556	20.09.1979
1155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	1180	13.05.1965
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16.07.1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	31/05/10		12	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	31/05/10	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	31/05/10	1		1:100	• מנחה למעט קווי בנין, מסי יחיד, מסי קומות, גובה אשר לגביהם הוא מחייב	נספח בניני

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			054-4599450		רח' בית וגן 80, ירושלים			84949	גולובנציץ יעקב		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										כ.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' בית וגן 80/1 י-ם		1095039	שליזנגר משה יהודה		
				רח' בית וגן 80/1 י-ם		6539438	שליזנגר הלנה		
				רח' בית וגן 80/2 י-ם		15471469	כחן ישראל		
				רח' בית וגן 80/2 י-ם		15471477	כחן טרודי		
				רח' בית וגן 80/3 י-ם		0460531	פרידמן אמיל		
				רח' בית וגן 80/4 י-ם		714891	שמעון שלמה		
				רח' בית וגן 80/4 י-ם		992036	שמעון יפה		
				רח' בית וגן 80/5 י-ם		180622	שרייבר בנימין		
				רח' בית וגן 80/6 י-ם		84949	גולובנציץ יעקב		
				רח' בית וגן 80/6 י-ם		78452	גולובנציץ אסתר מרים		
				רח' בית וגן 80/7 י-ם		1267818	מונקוטוביץ מוריס דניא		
				רח' בית וגן 80/7 י-ם		1267819	מונקוטוביץ גניז פני		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
beletsky@012.net.il	050-8970859 02-5381160	0544631174 054-4573933	072-2121107	לחה בן פורת 2 / 197 ירושלים עויואל 34 ירושלים		.45834 34845/ה	304549462 29332673	דוד בלצקי יוסף ספקטור	אדריכל הנדסאי אדריכלות	עורך התכנית
		054389292	088551173	רח' העצמאות 16/35, אשדוד		959		אלכס מורטוב	מודד	• מודד

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.	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 שטחים בכל הקומות. ותוספת קומה עליונה חלקית לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת שטחי בניה סה"כ 875.00 מ"ר.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלסים +9.18, לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלסים +6.12.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הני"ל, סה"כ 875.00 מ"ר מהם 850 מ"ר עיקרי, ו 25 מ"ר שירות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
		7	0	0.759	שטח התוכנית – דונם
		7	7	7	מגורים – מספר יח"ד
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 68/500		850.00 מ"ר	235.00 מ"ר	615.00 מ"ר	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'	
4.1.1 שימושים מגורים	
4.1.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.
ב. קולטי שמש על הגג	בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג. נספח בינוי ופיתוח	הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח. מודגש בזה שנספח בינוי הוא מנחה בלבד ובעת בקשה להיתר יותר להכניס שינויים ארכיטקטוניים באישור ועדה מקומית.
ד. עצים לעקירה	העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשימור פני העיר.

4.1.3	תנאים למתן היתר בניה
	<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- 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, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>- תיאום 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 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.</p> <p>-לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח.</p> <p>נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות החלקה, בתיאום עם אגף שפ"ע. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף שפ"ע לעניין סוג העץ ומיקומו הסופי.</p>
4.1.4	שלבי ביצוע
	<p>כל עבודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.</p> <p>הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.</p>
4.1.5	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
4.1.6	סטייה ניכרת
א.	<p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ב.	<p>מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ג.	<p>לא תותר תוספת מס' קומות מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ד.	<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד ליום נסו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח הארץ	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדד-פני שטח	צדד-אחורי		מנותח לקובעת	מנותח לבנייה לקובעת						מנותח לקובעת	מנותח לקובעת	שטח בניה	שטח בניה				שטח בניה
				2	4	15.14	9.25	7	29.00	116	875.00	18.00	130.00	7.00	720.00	759.0	1	מגורים ב'
כהתאם למצוין בתשריט																		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרובעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

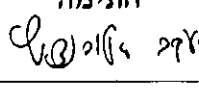
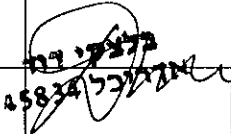
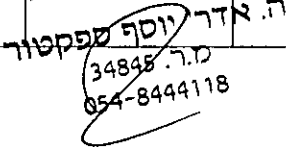
ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית. כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.6.10		יזם גולובניץ	84949	גולובניץ יעקב	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
			1095039 6539438 15471469 15471477 0460531 714891 992036 180622 84949 78452 1267818 1267819	שלזינגר משה יהודה שלזינגר הלנה כהן ישראל כהן טרודי פרידמן אמיל שמעון שלמה שמעון יפה שרייבר בנימין גולובניץ יעקב גולובניץ אסתר מרים מונקוטוביץ מוריס דני מונקוטוביץ גגין פני	בעלי עניין בקרקע
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		ה. אדר יוסף ספקטור מ.ר. 34845 054-8444118	34845	ספקטור יוסף	

8.2 אישורים

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