

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

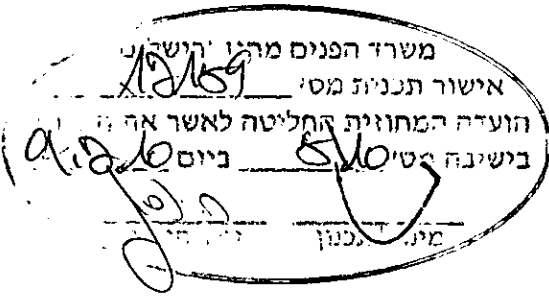
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12159

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ברח' בית וגן 47, שכ' בית וגן, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 9 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא
ברח' בית וגן 47, שכונת בית וגן, ירושלים.
מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה.
ב16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.
הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 61/653.
תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד מבקשת תוספת קומה עליונה במפלסים +9.50 ו +11.00 לשם
הרחבת יח"ד הקיימות במפלסים +6.50 ו +8.00.
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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12159

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומות רח' בית וגן 47, שכי
בית וגן, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

770.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה

18/07/09

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איתוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כ.

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

לא.

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף
אופי התכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217625
קואורדינטה Y 630660

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן, אזור מגורים

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 בית וגן
רחוב בית וגן
מספר בית 47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק מהגוש	7	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז התשי"ט
1155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1155 ממשיכות לחול.	1180	13/05/1965 כ"ח טבת התשמ"ג
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1042 ממשיכות לחול.	2556	20/09/1979 "ז' אדר התשס"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	דוד בלצקי	18/07/2009		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18/07/2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18/07/2009	1		1:100	מחייב חלקית*	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, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
							031679087	יזל ישראל מנחם		

זום בפועל (לא רלוונטי) 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום בפועל
										ל.ר.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' בית וגן 47/1 י-ם			3023332	ריינס נעמי		
				רח' בית וגן 47/2 י-ם			728392	שולחוף שרה		
				רח' בית וגן 47/2 י-ם			728395	שולחוף יוסף		
				רח' בית וגן 47/3 י-ם			013806328	טרפ סלומון		
				רח' בית וגן 47/3 י-ם			013559984	טרפ חנה שרה		
				רח' בית וגן 47/4 י-ם			39962	ונדרולדה חנה		
				רח' בית וגן 47/4 י-ם			39961	ונדרולדה יצחק		
				רח' בית וגן 47/5 י-ם			040637738	יואל קיבלה שרה		
				רח' בית וגן 47/5 י-ם			034391730	יואל עורילאל זליג		
				רח' בית וגן 47/6 י-ם			6428354	סגל חנה		
				רח' בית וגן 47/6 י-ם			95017	סגל יוסף		
				רח' בית וגן 47/7 י-ם			798894	גולדרייך עמוס		
				רח' בית וגן 47/7 י-ם			30419204	גולדרייך שרה		
				רח' בית וגן 47/8 י-ם			031679087	יזל ישראל מנחם		
				רח' בית וגן 47/8 י-ם			060962651	יזל אלשבע		
				רח' בית וגן 47/9 י-ם			6416954	אבידן זהרי		
				רח' בית וגן 47/9 י-ם			773669	אבידן מימון		
				רח' בית וגן 47/8 י-ם			13398938	עורילאל מיכאל		
				רח' בית וגן 47/8 י-ם			27757855	עורילאל יוכבד		
										חוכרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	.45834	304549462	בצקני דוד	אדריכל	
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	ירושלים עוזיאל 91 י-ם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי
		054-389292	088551173	רח' העצמאות 16/35 דובע הסיטי, אשדוד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	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
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 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 1148.00 מ"ר.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלסים +9.50 ו +11.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלסים +6.50 ו +8.00.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הני"ל, סה"כ 1148.00 מ"ר מהם 1101.80 מ"ר עיקרי, ו 46.20 מ"ר שירות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.770
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 61/653.		1101.80	471.00	630.80	מ"ר	מגורים
		9	0	9	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	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 יעוד מגורים ב'	4.1.1 שימושים	4.1.2 הוראות
	א. מגורים	
	א. הוראות בינוי	תוספת קומה עליונה במפלסים +9.50 ו +11.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.
	ב. קוי בניין	1. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	ג. עיצוב אדריכלי	2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	ד. קולטי שמש	3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
	ד. הריסות ופינויים	4. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
	ה. הוראות פיתוח	5. גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
	ו. רשות העתיקות	6. יש לתאם עם רשות העתיקות.
	ז. חיזוק מבנים - תמ"א 38	1. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 2. 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: 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 ליעודו החדש של המבנה.

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>- 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.</p> <p>-לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח</p>	

4.1.4	חניה
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	
4.1.5	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 או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>

4.1.6	היטל השבחה
א.	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
ב.	<p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

4.1.7	שלבי ביצוע
א.	<p>הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכ"ו), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. ועל הגג בנפרד.</p>
4.1.8	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34
1.	<p>יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.</p>
2.	<p>יוותרו 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).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה* (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קומות					מספר מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת		
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4	15.05*	9	149	1148.00	-	-	46.20	1101.80	770.0	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג
 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

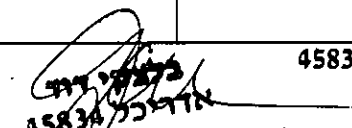
7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	(שם) (ת.ד.)		031679087	ויזל ישראל	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			3023332 728392 728395 013806328 013559984 39962 39961 040637738 034391730 6428354 95017 798894 30419204 031679087 060962651 6416954 773669 13398938 27757855	ריינס נעמי שולהוף שרה שולהוף יוסף טרפ סלומון טרפ חנה שרה ונרוולדה חנה ונרוולדה יצחק יואל קילא שרה יואל עזריאל זליג סגל חנה סגל יוסף גולדרייך עמוס גולדרייך שרה ויזל ישראל מנחם ויזל אלישבע אבידן זהרי אבידן מימון עזריאל מיכאל עזריאל יוכבד	בעלי הזכויות בקרקע
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	


 דוד בלצקי
 45834
 ה. אדרי יוסף ספקטור
 ת.ד. 34845
 054-8444118