

**חוק התכנון והבניה  
התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13007**

**שם תוכנית: הרחבות דיור ברח' בית וגן 55.**

**מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית.**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד חפנים מחוז ירושלים  <b>13007</b> אישור תכנית מס'                  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית                  וישיבה מס' <b>1810</b> ביום <b>16/10/10</b>                  מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

הבנין ברח' בית וגן 55 נבנה בשנת 1955 כבניין בן 2 קומות עם 6 דירות, בשנת 1973 הוגש לו היתר נוסף למימוש זכויות בניה קיימות עבור 2 קומות נוספות הכוללות 4 דירות, שה"כ כיום קיימות בבניין 10 דירות, לדירות מרפסות רבות שנסגרו אט אט ובמשך השנים ללא היתר ע"י הדיירים, בתוכנית זו אנו מבקשים להפוך שטחים אלו לעיקריים, כמו"כ אנו מבקשים תוספת קומה עבור 2 הדירות בקומות העליונות בדרוג עמ"נ לשמור על הארכיטקטורה הקיימת של הבניין. בבנין קיים גם מבנה ללא היתר החורג מקוי הבנין והוא סומן להריסה.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת דיור ברח' בית וגן 55	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
13007	מספר התוכנית	
874 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
13/09/2010	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
ל.ר.	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 217.642  
קואורדינטה Y 630.570

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית רשומה ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

ירושלים  
בית וגן  
בית וגן  
55  
יישוב שכונה רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק מהגוש	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/01/2010	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ב'5166, הוראות תוכנית 5166ב' תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166ב'
22/03/1996	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022, הוראות תוכנית 5022, תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022
17/06/1990	3774	הוראות תוכנית זו גוברות על הוראות תוכנית 1042.	שינוי	1042

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמוס גדרון	13/09/2010	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס גדרון	13/09/2010	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס גדרון	13/09/2010	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: קו בנין, גובה ומס' יח"ד.	נספח מס' 1

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 מניש התוכנית**

גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה שלומי מלול	מקצוע / תואר
			050868205	6432822	בית וגן 55/11 ים		רשות מקומית		022016034			

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה שלומי מלול	מקצוע / תואר
		050868205	6432822	בית וגן 55/11 ים				022016034			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה שלומי מלול	מקצוע / תואר	בעלים
				בית וגן 55/11 ים בית וגן 55/1 ים בית וגן 55/2 ים בית וגן 55/3 ים בית וגן 55/3 ים בית וגן 55/3 ים בית וגן 55/4 ים בית וגן 55/4 ים בית וגן 55/5 ים בית וגן 55/6 ים בית וגן 55/6 ים בית וגן 55/8 ים בית וגן 55/9 ים בית וגן 55/10 ים בית וגן 55/11 ים בית וגן 55/11 ים בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11 ים בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11 ים בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11 ים בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11 ים				022016828 037627445 15278609 11440138 1061320 40123 4403945 376392 102545 5657729 5965918 1643656 000963520 1740317 022016034 028109262 102511 42548 0752484 102545		מסטי דוד מסטי דליה כץ דב בר כץ אוגויה קופר שמואל קופר יהודית גונן חיים גונן שושנה סידים רפאל בן אברהם ברין דריאלה ברין ליאורה פיטרמן שרה להימן ברוך פני ריוזה מלול שלמה מלול תהילה סידים רחמים סידים יעקב סידים יצחק סידים רפאל		

						בית וגן 55/1,2,8,9,10,11 בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11					102544 102597	סידים שלמה אלקוצר ויקטוריה	
						בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11 בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11 בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11 בית וגן 55/1,2,3,8,9,10,11					102546 102549 102547 102548	סידים רחל מורחי ליה סטרומוזה מטילדה כתן שרה	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gidron- a@zahav.net.il	025338117	0544294510	025338117	האלון 71-שורש			66417	056832025	גדרון עמוס	אדריכל
Malki i@neto.net.il	025868803	0546845635	025868803	מורגנטאן 32 י-ם			37244	021371109	מלכי אסולין	הנדסאי
murch@bezeqint.net	0779630239	0504505105	0779630239	העמאות 16 אשדוד			969		מורטוב אלכס	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.	

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****21 מטרת התוכנית**

הרחבת 2 יח"ד דיור בקומה העליונה, והכשרת בניה שנעשתה ללא היתר.

**22 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ב'.  
 ב. קביעת בינוי לתוספות כדלהלן:  
 1. קביעת בינוי לסגירת מרפסות קיימות בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות.  
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבות הדירות הקיימות מתחת.  
 ג. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1029.45 מ"ר מהם: 961.72 מ"ר שטחים עיקריים ו: 67.73 מ"ר שטחי-שרות.  
 ד. הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-5 קומות.  
 ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 ו. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

**23 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	874 מ"ר
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תוכנית 1042	961.72		+ 244.27	717.45	מ"ר	מגורים
	10		אין שינוי	10	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	לא רלוונטי.

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

	שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים.	א.
	הוראות בינוי	4.1.2
		א.
	<p>תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. סגירת מרפסות קיימות בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>2. תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות מתחת. להלן דירות מס' 10' ו-11 הכל בהתאם למסומן בנספח בינוי מס' 1.</p>	
	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.	ב.
	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	ג.
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות-אסורה.	ד.
	חניה החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.	ה.
	<p>סטייה ניכרת גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002</p> <p>מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>קוי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002.</p>	ו.

ז.	<p>שלבי ביצוע</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים ועל הגג הבניה תבוצע בנפרד</p>
ח.	<p>מיבנה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המיבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ט.	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תיאום תכנון החזיתות והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. המתקנים המשותפים של הבנין יעברו לגג החדש, במסגרת זו אף יועברו המתקנים אל הגג העליון במידת האפשר.</p> <p>3. תיוותר גישה בילתי מוגבלת לגג המשותף לדיירי הבניין, הגישה לגג תעשה באמצעות מדרגות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה תהייה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לצמצום המטרדים והנזקים למניעת הנזקים.</p>
י.	<p>הוראת פיתוח</p> <p>גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ומוצע.

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/מגושי/מזערי/מרבית (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת הקובעת	מעל הקובעת						שטחי בניה כ"ס	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שרות		
			1	4	15.3	30%	110%	*10	118%	42.63	119.49	25.1	842.23	1	מגורים ב'
כמסומן בתשריט.															

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\*מספור יח"ד אינו משקף את מס' יח"ד המאושרת בבנין, ויובהר כי מס' יח"ד בבנין הוא 10 בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

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

**6.1.1 הוראות רישום**

- א. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית – הבקשה להיתר ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף א לעיל רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה חדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה.**

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה, שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

**6.3 חיזוק מבנים תמ"א 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון על י תקן ישראלי ת"י 2431 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 יוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקו ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

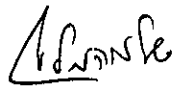
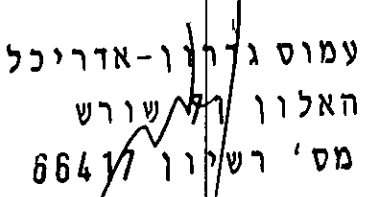
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13/09/2009			022016034	מלול שלומי	מגיש התכנית
13/09/2009			022016828 037627445 102511 42548 0752484 102545 102544 102597 102546 102549 102547 102548 11440138 15278609 1061320 40123 376392 4403945 102545 5657729 5965918 1643655 000963520 1740317 022016034 028109262	מסטשי דוד מסטשי דליה סידים רחמים סידים יעקב סידים יצחק סידים רפאל סידים שלמה אלקוצר ויקטוריה סידים רחל מזרחי ליזה סטרומזה מטילדה כהן שרה כץ אוגנייה כץ דב בר קופפר שמואל קופפר יהודית גונן שושנה גונן חיים רפאל סידים ברין דריאלה ברין ליאורה פיטרמן שרה להימן ברוך פני ריזה מלול שלמה מלול תהילה	בעלי עניין בקרקע
13/09/2009		עמוס גדרון-אדריכל האלון ושורש מס' רשיון 66417	05832025	עמוס גדרון	עורך התכנית