

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12474

הרחבת יח"ד רח' הפסגה 38, שכ' בית וגן, ירושלים

ירושלים.

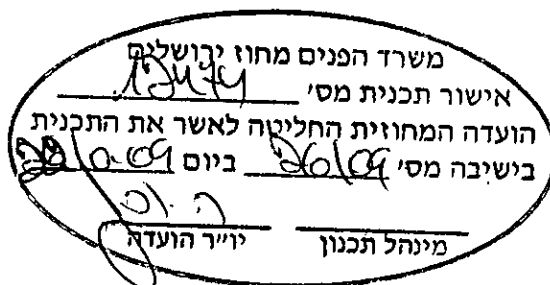
מחוז

ירושלים.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית.

סוג התוכנית



דברי הסבר לתוכנית 12474

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 6 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא
ברח' הפסגה 38, שכונת בית וגן, ירושלים.
מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה.
ב 16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.
הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 64/985.
תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד מבקשת תוספת קומת מרתף במפלס -3.06 לשם הרחבת יח"ד
קיימת במפלס +0.00 ותוספת קומה עליונה במפלס +9.18 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס
+6.12.
התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12474

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד רח' הפסגה 38, שכי בית וגן,
ירושלים
620.00 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

3

מספר מהדורה

25/08/08

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג 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.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	217465
		קואורדינטה Y	630450
1.5.2	תיאור מקום	מבנה מגורים בשכונה בית וגן	
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	הפסגה
		מספר בית	38

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	• מוסדר	• חלק מהגוש	110	

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 1042 ממשיכות לחול.	2556	20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16.07.1959 י' תמוז ה'תשי"ט

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/08/08		14	.ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/08/08	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	25/08/08	1		1:100	מחייב חלקיית*	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

מחייב לעניין

* גובה הבניין, קווי הבניין, מספר קומות ומספר יח"ד.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			054-8419861		רח' הפסגה 38, ירושלים			022727853	יעקובי אליעזר		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
				רח' הפסגה 38/1 י-ם		668279	פרנק אהרון		
				רח' הפסגה 38/1 י-ם		638395	ברנשטיין ירדנה		
				רח' הפסגה 38/2 י-ם		12712667	כרמל אריה ליאון		
				רח' הפסגה 38/2 י-ם		13571195	כרמל גרטרוד		
				רח' הפסגה 38/3 י-ם		317759538	ויינברג לאה		
				רח' הפסגה 38/3 י-ם		317728335	ויינברג סיגברט סמואל		
				רח' הפסגה 38/4 י-ם		9598	גוטפרוינד משה		
				רח' הפסגה 38/5 י-ם		022727853	יעקובי אליעזר		
				רח' הפסגה 38/5 י-ם		028797561	יעקובי שולמית		
				רח' הפסגה 38/6 י-ם		007549819	ויכסלבוים כלומה		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	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	0544631174	072-2121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך התכנית
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118		עוזיאל 91 ירושלים		34845/ה	29332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		054389292	088551173	רח' העצמאות 16/35, רובע הסיטי, 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 בכול הקומות ותוספת 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 תוספת שטחי בניה.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +9.18 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +6.12.
- קביעת בינוי לתוספת שטחים בקומת מרתף במפלס -3.06 לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס +0.00.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הנ"ל סה"כ 561.60 מ"ר.
- 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			
				0.620	שטח התוכנית – דונם
ע"פ היתר בניה מס' 64/985		6	0	6	מגורים – מספר יח"ד
		1044.40 מ"ר	558.00 מ"ר	486.40 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

מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
תוספות קומת מרתף במפלס -3.06, תוספת קומה עליונה במפלס +9.18 לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.	הוראות בינוי	א.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.	עיצוב אדריכלי	ב.
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג	ג.
הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח. מודגש בזה שנספח בינוי הוא מנחה בלבד ובעת בקשה להיתר תותר להכניס שינויים ארכיטקטוניים באישור ועדה מקומית.	נספח בינוי ופיתוח	ד.

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>- 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 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>-העצים הקיימים בחלקה יסומנו לשימור. לא תותר עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>-נטיעת עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש, בתיאום עם לשכת התכנון. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם לעניין סוג העץ ומיקומו הסופי לנטיעה.</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 בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
4.1.6	סטייה ניכרת
א.	קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
ב.	מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
ג.	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.
4.1.7	ניצול מיטבי של מי נגר.
א.	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.
ב.	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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צד-ימני	צד-שמאלי		מתחת לקניסה	מעל הקובעת							שרות	עיקרי	מתחת הקובעת				מעל הקניסה
				1	4	* 13.14	9.8	6	29.00	180	1113.0	65	158.00	3.60	886.40	620.0	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסוף 5 כוללים את כול שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* גובה שיא מבנה

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

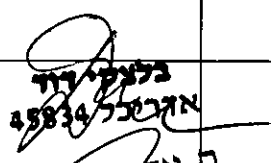
ל.ר.

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	
	א.א.ני יעקובי		022727853	יעקובי אליעזר	מגיש התוכנית
				ל.ר	יזם בפועל
			668279	פרנק אהרון	בעלי עניין בקרקע
			638395	ברנשטיין ירדנה	
			12712667	כרמל אריה ליאון	
			13571195	כרמל גרטרוך	
			317759538	ויינברג לאה	
			317759538	ויינברג סיגברט סמואל	
			9598	גוטפרוינד משה	
			022727853	יעקובי אליעזר	
			028797561	יעקובי שולמית	
			007549819	ויכסלבוים בלומה	
	 דוד בלצקי 45834	45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	

ת.א.ד.ר. יוסף ספקטור
 34845
 054-8444118

8.2 אישורים

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