

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

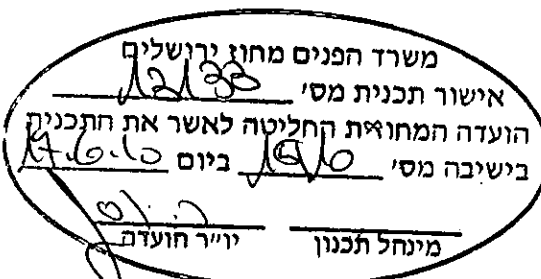
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13133

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ברח' בית וגן 2.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
 הרחבת יח"ד קיימות ברח' בית וגן 2.
 התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות.
 בשטח התכנית קיימות כיום 9 יחידות דיור.

2. **רקע תכנוני לתכנית**
 התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 1042 שקיבלה תוקף ב-20.09.1979 ויעוד המגרש - אזור
 מגורים 1 המאפשר בינוי בהיקף של 78%.
 בבנין התקבל היתר בניה מס' 72/1203.0-2.

3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים
 מינהליים/שיפוטיים).
 היום קיימת עבירת בניה ביח"ד של גבי בורוכוב. התכנית הנוכחית מכשירה את עבירת הבניה הנ"ל.

4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**
 מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית</p> <p>הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ברח' בית וגן 2. 13133</p>	<p>מספר תכנית</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>0.700 דונם</p>	<p>שלב</p>
<p>1.3 מהדורות</p> <p>מתן תוקף</p>	<p>מספר מהדורה</p> <p>1</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>תכנית מתאר מקומית. ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^ט בחוק היתרים או הרשאות</p>
<p>כן.</p> <p>לא.</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>תאריך עדכון</p> <p>02/01/2011</p>

1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי . ירושלים</p> <p>217400 קואורדינטה X 631125 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>אזור מגורים בשכונת בית וגן, ירושלים</p>
<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>ירושלים</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב</p> <p>ירושלים</p> <p>שכונה</p> <p>בית וגן</p> <p>רחוב</p> <p>בית וגן</p> <p>מספר בית</p> <p>2</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק מהגוש	113	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1042	ל.ר.

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
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
מתאר 1042	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 1042	2566	20/09/1979 כ"ח אלול תשל"ט
5166 ב' חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה' תשי"ע ד
5022 מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו

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	02/01/2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02/01/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02/01/2011	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, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				02-6447596	רח' בית וגן 2			32156213-4	בורוכוב גיל יונה		

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/דרכון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' בית וגן 2/1		56709306	השקת בנימין			
				רח' בית וגן 2/1		11884210	השקת קלודין			
				רח' בית וגן 2/2		303733398	ניידמן מונטה לוטי			
				רח' בית וגן 2/2		1648796	ניידמן גרשון			
				רח' בית וגן 2/3		544261	גרייבסקי שמעון			
				רח' בית וגן 2/4		5705777	ברוכוב אודליה			
				רח' בית וגן 2/5		32156213-4	ברוכוב גיל יונה (מייצג)			
				רח' בית וגן 2/6		18159	קמחי (ששון) מרים			
				רח' בית וגן 2/7		777782	גולדנברג מינה			
				רח' בית וגן 2/7		301855	צחי אסתר			
				רח' בית וגן 2/8		5491100	חון אברהם			
				רח' בית וגן 2/9		200004232	גלברד מרים			
				רח' בית וגן 2/9		ZD0860402	גלברד אליאב			

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.i	02-6447268	054-4631174	0722121107	לאה בן פרט 19/2 ירושלים		45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
		054-389292	08-8551173	אשדוד, רובע הסיטי, רח' העצמאות 16/35		959	307040618	אלכס מורטוב	מודד	מודד

24/03/2008

עמוד 6 מתוך 13

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**

הרחבת דיור לדירות קיימות ותוספת קומה להרחבת קומה שמתחת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה:

1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת קרקע והרחבת בניה קיימת.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת א', ב' לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומות א', ב'.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ג'.

4. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 506.0 מ"ר,

מתוכם 435.0 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 71.00 מ"ר שטחי שירות.

2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.

2.2.5 הגדלת מספר הקומות משלש קומות מעל קומת הקרקע לארבע קומות מעל קומות הקרקע.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 1203/72		1139.70	+435.0	704.70	מ"ר	מגורים
		9	0	9	מס' יחיד	

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	
	א. מגורים.	
4.1.2	הוראות	
	א. הוראות בינוי	<p>1. יותר בינוי לתוספת מחסנים בקומת קרקע (במפלס -2.55). והרחבת בניה קיימת בקומות א, ב, ג.</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב' (במפלס +0.00, +3.06), לשם הרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>3. יותר בינוי לתוספות בניה בכל הקומות בחזית מזרחית ומערבית לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.</p> <p>4. יותר בינוי לתוספת קומה ד' (במפלס +9.18) לשם יח"ד קיימות בקומה ג'.</p>
	ב. קוי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובנספח מס' 1.
	ג. עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	ד. קולטי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
	ה. פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

<p>ו. תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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>3. 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>ז. חניה</p>	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 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>
<p>ח. סטיה ניכרת</p>	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתסריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p>י. ניצול מיטבי של מי נגר</p>	<p>1. יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש.</p> <p>2. יוותרו לפחות 20% 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)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגווש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה לקובעת						מעל לקניסה לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי				שירות
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	4	14.08	12.85	9	44.85	175.42%	1228.0	88.0	66.83	-	1072.87	700.0	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 בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 ל.ר.

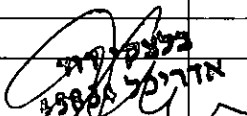
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. הרחבת הבניה ליח"ד בעמודות יבוצעו כל עמודה בהינף אחד.
2. לתוספות הבניה בקומה הנוספת (קומה ד') תתאפשר בניה בנפרד.

7.2 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	
	א"ל זיונג		32156213-4	בורוכוב גיל יונה	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יום בפועל (לא רלבנטי)
			56709306	הנשקה בנימין	בעלי הזכויות בקרע
			11884210	הנשקה קלודין	
			303733398	ניידמן מונטה לוטי	
			1648796	ניידמן גרשון	
			544261	גרייבסקי שמעון	
	א"ל זיונג		5705777	בורוכוב אודליה	
			32156213-4	בורוכוב גיל יונה (מייצג)	
			18159	קמחי (ששון) מרים	
			777782	גולדנברג מינה	
			301855	צחי אסתר	
			5491100	חזן אברהם	
			200004232	גלברד מרים	
			ZD0860402	גלברד אליאב	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התוכנית