

10/11/10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

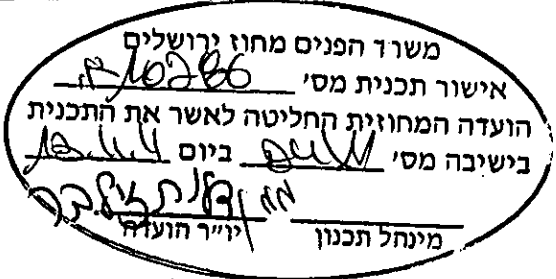
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10286 א'

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד חדשה, ברח' הפסגה 43, 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 תוספת יח"ד מס' 7 והרחבת דיור ל- 6 יח"ד וחנות, בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' הפסגה 43, 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' 62/60. תכנית זו מעבר לתוספת הרחבות לכל יח"ד, מבקשת תוספת יח"ד בקומת מרתף במפלס -2.90. חיבור מפלסים +3.06 ו +6.12 ע"י מדרגות פנימיות והפיכת 2 יח"ד ליחידת דיור אחת. (דירה מס' 3,4) וביטול דירות מס' 5,6. תוספת 2 קומות עליונות המחוברות ע"י מדרגות פנימיות, במפלסים +9.18 ו +12.24 לשם העברת 2 יח"ד מס' 5,6 המתבטלות במפלס +6.12. התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד חדשה רח' הפסגה 43, שכי' בית וגן, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

1.2 מס' התוכנית

10286 א'

694.0 מ"ר

1.3 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.4 מהדורות

1

מספר מהדורה

03/11/11

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1.5 סיווג התוכנית

ללא איחוד 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 217530
קואורדינטה Y 630435

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 רחוב מספר בית
בית וגן הפסגה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	מוסדר	חלק מהגוש	68	

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	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית מתאר 62.	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז התשי"ט
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
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע

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	03/11/2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/11/2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	03/11/2011	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בניוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתשריטים.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			026420796	רח' הפסגה 43/5 ים			5562551	קוק אברהם		מגיש התכנית

1.8.2 יזם במועל (לא רלוונטי)										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
									ל.ר.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' הפסגה 43/1 ים		1236269		אורדל שמעון		בעלים
				רח' הפסגה 43/1 ים		12366270		אורדל מניה		
				רח' הפסגה 43/1 ים		031441929		נדלר אשר		
				רח' הפסגה 43/2 ים		1236269		אורדל שמעון		
				רח' הפסגה 43/2 ים		1236270		אורדל מניה		
				רח' הפסגה 43/2 ים		055499404		נדלר צפורה		
				רח' הפסגה 43/2 ים		317701423		נדלר אשר		
				רח' הפסגה 43/3 ים		59704213		ענתבי ניצן		
				רח' הפסגה 43/3 ים		02248659		בן זכאי זמיר		
				רח' הפסגה 43/4 ים		571471		יוגב משה		
				רח' הפסגה 43/4 ים		57149		יוגב אביגיל		
				רח' הפסגה 43/4 ים		57150		סימן טוב עליזה		
				רח' הפסגה 43/4 ים		57151		יוגב אפרים		
				רח' הפסגה 43/4 ים		57152		יוגב מנשה		
				רח' הפסגה 43/4 ים		57153		יוגב אוראל צבי		
				רח' הפסגה 43/4 ים		23850100		כוכב אורית שולח		
				רח' הפסגה 43/4 ים		024283111		יוגב רון ישעיה		
				רח' הפסגה 43/4 ים		02573951		בן שלום כרמית מרגלי		
				רח' הפסגה 43/4 ים		043542331		יוגב מיכל		
				רח' הפסגה 43/5 ים		5562551		קוק אברהם		
				רח' הפסגה 43/5 ים		6951342		קוק שושנה		
				רח' הפסגה 43/6 ים		438880		קושיצקי מאיר		
				רח' הפסגה 43/6 ים		008469694		קושיצקי שרה מרים		
				רח' הפסגה 43/7 ים		141199		רפאלי שרה		
				רח' הפסגה 43/8 ים		5116747		דניגור אביבה		

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 יח"ד, תוספת שטחים בכל הקומות, תוספת 2 קומות עליונות 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 לחיבור מפלסים +3.06 ו +6.12 ע"י מדרגות פנימיות והפיכת 2 יח"ד ליחידה אחת.
- קביעת בינוי לתוספת קומות במפלסים +9.50 ו +12.24 לשם העברת יח"ד קיימות ממפלס +6.12.
- קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומת מרתף במפלס -2.90.
- קביעת בינוי לתוספת שטחים בקומת מרתף במפלס -2.90 עבור מחסנים.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הני"ל סה"כ 1287.00 מ"ר. מתוכם 1078.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ו 59 מ"ר למסחר ו 150 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת חזית מסחרית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור
- קביעת תנאים בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.694
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 62/60		1137.00	+ 616.00	462.00	מ"ר	מגורים
				59.00	מ"ר	מסחר
		1 + 7 חנות	+ 1	1 + 6 חנות	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנה להריסה	עצים לשימור, ועקירה		
1	1	1	מגורים ג'
		2	דרך

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 ג'
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
	א. הוראות בניוי
	תוספת יח"ד ומחסנים בקומת מרתף במפלס 2.90- חיבור מפלסים 3.06 + 1 + 6.12 ע"י מדרגות פנימיות והפיכת 2 יח"ד ליחידת דיור אחת. (דירי מס' 3,4) וביטול דירות מס' 5,6. תוספת 2 קומות עליונות המחוברות ע"י מדרגות פנימיות, במפלסים 9.18 + 1 + 12.24 לשם העברת 2 יח"ד מס' 5,6 המתבטלות במפלס 6.12+.
	ב. קוי בניין
	קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	ג. עיצוב אדריכלי
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	ד. קולטי שמש
	2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
	ד. הריסות ופינויים
	3. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
	ה. הוראות פיתוח
	4. גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
	ו. רשות העתיקות
	5. יש לתאם עם רשות העתיקות.
	ז. מבנים להריסה
	המבנים המסומנים בנספח הבינוי יסומנו להריסה ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר.

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, 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>

4.1.4	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>
4.1.5	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.
ד.	שלבי הביצוע בתוכנית זו הינם מחייבים וסטייה מהם תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.

4.1.6	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.

י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
.1	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:
.2	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 לייעודו החדש של המבנה.

י"א.	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34
.1	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.
.2	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).

י"ב	עצים לשימור
	העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום הינם עצים בוגרים. תנאי למתן היתר בניה יהא שימור עצים בוגרים בהתאם למסומן בתשריט בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	שטחי בניה	שירות			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	5	16.30*	7	185	1287.00	119	129	31.00	1008.00	694.0	1	מגורים ג'

* 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

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

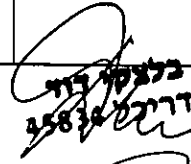
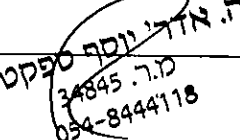
7.1 שלבי ביצוע

כל עמודה ממפלס +0.00 ומעלה, בהינף אחד למעט תוספת יח"ד במפלס -2.90 ועל הגג 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	
	אלון		5562551	קוק אברהם	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			1236269 12366270 031441929 1236269 1236270 055499404 317701423 59704213 02248659 571471 57149 57150 57151 57152 57153 23850100 024283111 02573951 043542331 5562551 6951342 438880 008469694 141199 5116747 051167476 052623774	אורדל שמעון אורדל מניה נדלר אשר אורדל שמעון אורדל מניה נדלר צפורה נדלר אשר ענתבי ניצן בן זכאי זמיר יוגב משה יובל אביגיל סימן טוב עליזה יוגב אפרים יוגב מנשה יוגב אוריאל צבי כוכב אורית שולה יוגב רון ישעיה בן שלום כרמית מרגלי יוגב מיכל קוק אברהם קוק שושנה קושיצקי מאיר קושיצקי שרה מרים רפאלי שרה דנציגר אביבה דנציגר אביבה שילוני יורם	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	

בלצקי דוד
45834
ה. אדלי יוסף ספקטור
מ.ר. 34845
054-8444118