

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

T-300 (5-c) – N10989

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10989

שם תוכנית: הריסת בניין קיים ובנית שני בניינים חדשים
ברחוב בית וגן 60 / רחוב הפסגה 41,
שכונה בית וגן, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית 10989**דברי הסבר תכנית מס' 10989**

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
הריסה בניין קיים ובניית שני בניינים חדשים סה"כ 23 יחידות דיור ברחוב הפסגה 41
וברחוב בית זגן 60, שכונת בית זגן, ירושלים.

בבנין המיועד להריסה קיימים כיום 3 יח' דיור, בית כנסת ואולם שמחות.

2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקות הינה תכנית מתאר ירושלים 62 שקיבלה תוקף 16/07/1959
ויעוד המגרש – אזור מגורים 1.
בניין הקיים נבנה לפי היתר בניה מס' 80 / 907 מתאריך 22/12/1981.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
מגישי התכנית הם בעלי זכויות בקרקע

5. אחר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הריסת בניין קיים ובניית שני בניינים חדשים
ברחוב בית וגן 60 / רחוב הפסגה 41, שכונה בית וגן,
ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

10989

מספר התוכנית

כ- 1.41 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף
- 2

מספר מהדורה בשלב

27.10.2011

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

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 ירושלים
- קואורדינטה X 630450
קואורדינטה Y 217550
- 1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, שכונה 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 בין וגן
רחוב הפסגה / בית וגן / המלבי"ם
מספר בית 41 / 60 -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	• מוסדר	• חלק מהגוש	69, 67	—

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 1042	• ביטול	תכנית זו מבטלת את התכנית מס' 1042	2566	20/09/1979
מעליות 5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו
חניה 5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/2004 כ"א טבת תשס"ד
מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	□	□

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחודית	יעקב וולצ'ונוק	27.10.2011	—	15	—	• מחייב	הוראות התכנית
	" —	" —	27.10.2011	1	1	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	" —	" —	27.10.2011	1	1	1:100	• מחייב חלקית *	נספח בינוי ופיטוח

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

* גובה הבניין, קו"י הבניין ומספר יח"ד הינם מחייבים.

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

מגיש התכנית											1.8.1	
גוש / חלקת (כ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	---	---	---	6420985	רח' בית וגן 71, ירושלים	---	---	---	13859012	ששון דוד סולמן	ששון דוד סולמן	מגיש התכנית

יזם כמעל											1.8.2	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	ששון דוד סולמן	מקצוע / תואר	
---	---	---	6420985	רח' בית וגן 71, ירושלים	---	---	---	---	13859012	ששון דוד סולמן	---	

בעלי עניין בקרקע											1.8.3	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	ששון דוד סולמן	בעלים		
---	---	---	6420985	רחוב בית וגן 71, ירושלים	---	---	13859012	ששון דוד סולמן	---	•		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית	
v.yacov@netivi.sion.net.il	-02 6231018	-0523 468403	-02 6221075	רח' יפו 97, חוד 918 (קומה 9), ירושלים	---	קאסוט-ולצ'א אדריכלות ובנין ערים בע"מ	48722	307208555	יעקב וולצינוק	אדריכל	• עורך ראשי	
maimad@meimad-t.co.il	-02 6522591	050- 5331854	-02 6522294	רח' כנפי נשרים 68, גבעת שאול, ירושלים	---	מיימד מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	502	002408938	ראובן אלסטר	מודד	• מודד	

04/12/2011

עמוד 7 מתוך 15

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 רלבנטי	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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 2 בניינים בני 23 יחידות דיור סה"כ תוך הריסת בניין קיים בחלקה 67

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג' ולדרך מאושרת.
2.2.2	קביעת בינוי לבנית 2 מבנים חדשים בתאי שטח 1, 2 בני 5 קומות מעל 2 קומות חניה משותפת ומחסנים תת קרקעיים לשם יצירת סך של 23 יח"ד ב-2 המבנים.
2.2.3	שינוי קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים בשטח.
2.2.4	הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מאושרות ל-5 קומות בכל בנין מעל שתי קומות מרתף משותפת.
2.2.5	קביעת השימושים המותרים למגורים וחניה תת קרקעית משותפת.
2.2.6	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
2.2.7	קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
2.2.8	קביעת שטחי בניה מירביים בתא שטח מס' 1 לסך 2081.0 מ"ר, מהם 1170.0 מ"ר שטחים עיקריים ו-911.0 מ"ר שטחי שרות; בתא שטח מס' 2 לסך 1865.0 מ"ר מהם 953.0 מ"ר שטחים עיקריים ו-912.0 מ"ר שטחי שירות.
2.2.9	קביעת הוראות בגין הריסת מבנה, גדר ומדרגות.
2.2.10	קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, עצים להעתקה ועצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.41
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית מתאר ירושלים מס' 62	-	1.170	+ 615.0	555.0	מ"ר	מגורים בתא שטח 1
	-	14	+ 14	-	מס' יחיד	
עפ"י היתר בניה מס' 80/907 הקיים בחלקה 67	-	953.0	+ 390.20	562.80	מ"ר	מגורים בתא שטח 2
	-	9	+ 6	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עצים לעקירה, עצים לעתקה ועצים לשימור	הריסה	אזור מגורים ג' 2,1
2,1	2,1	דרך מאושרת 4,3

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	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	—
4.1.2	הוראות
א.	<p>יותר בינוי בחלקות 69, 67 בניינים בני 5 קומות בכל חלקה הנ"ל, עבור 23 יחידות דיור סה"כ בקומות מעל כניסה קובעת לבנין ושתי קומות תת קרקעיות עבור מחסנים וחנייה. יותר לתכנן חנייה משותפת לשני בניינים החדשים.</p>
ב.	<p>קווי הבנין על קרקעיים יהיו כמצוין בתשריט בקו-קו נקודה בצבע אדום. קווי הבנין תת קרקעיים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>
ג.	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד.	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה.	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ו.	<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה. עקירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.</p>
ז.	<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי בצבע כתום מיועדים לעתקה. העתקת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.</p>
ח.	<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח בינוי בצבע אדום מיועדים לשימור. שימור עצים כאמור תאושר ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור מחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.</p>
ט.	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 לכל מגרש ולרחובות סמוכות כולל מקומות חניה ציבורי לאורחים, 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, צוברי גז. 3. הגשת תכנית חניה מפורטת ל-2 החלקות בפרויקט ולחניה ציבורית לאורחים לאישור מחלקת תוש"ה עיריית ירושלים. 4. תיאום 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. 5. תיאום תנאי למתן היתר בניה עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין צמצום מטרדים בשלב הריסת בנין הקיים ובניית הבניינים החדשים.</p>

י.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יא.	זיקת הנאה	א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כמדרכה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.
יב.	בנין / גדר / מדרגות להריסה	בנין, גדר, ומדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
יג.	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.
יד.	חלחול מי נגר	ייתרו 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).
טו.	חניה	1) מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיות הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח. תמהיל יחידות הדיור היה מתואם עם כמות מקומות חניה. לפחות 5 יח"ד תהיו בשטח עקרי פחות מ-95 מ"ר. 2) החניה תהיה בתחום תאי שטח בלבד, תת קרקעיית עפ"י המסומן בנספח מס' 1. 3) החניה יכולה ותהיה משותפת ל-2 החלקות ותרשם על זה הערת אזהרה בספרי מקרקעין. 4) ביצוע בפועל מקומות חניה ציבורית לאורחים תהיה תנאי לאיכלוס הבניינים וקבלת תופס 4.
טז.	סטיה ניכרת	1. מספר יחידות דיור בבניינים יהא 23 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-23 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו. הוראה זו הינה מחייבת. 2. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב - 2002). 3. קווי הבנין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. ניתן לחרוג מהם עבור מרפסות זיז ובתנאי שישמר מרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבולות המגרשים. הוראה זו הינה מחייבת.

	שם ייעוד	4.2
	שימושים	4.2.1
	דרך מאושרת	א.
	—	ב.
	הוראות	4.2.2
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתר	מס' תא (מס' חלקה)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			שטחי בניה מ"ר/סה"כ	שטחי בניה מ"ר/סה"כ	שטחי בניה מ"ר/סה"כ					מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-צדדי
מגורים ג'	1 (69)	684	313.0	598.0	2,081	14	20	44%	* 15.9	2	**	**	**
מגורים ג'	2 (67)	580	247.0	665.0	1,865	9	16	43%	* 15.9	2	**	**	**
סה"כ			560.0	1,263	3,946								

* מעל גובה זה תותר הבלטה עבור חדר טכני שלא יעלה על גובה 16.50

** כמסומן בתשריט

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המריבויים בהכניית ז' ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכנית ובחתימות) התשנ"ב 1992.

04/12/2011

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

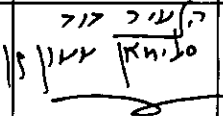
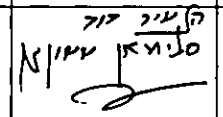
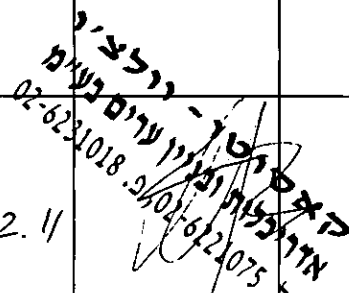
מס' שלב	תאור שלב	החניה
א		
ב		

כל הבניה תבצע בהינף אחד וללא שלבים נוספים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	 ה' ע"כ דוד סליחאן ע"מ		0-13859012	ששון דוד סולימן	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	 ה' ע"כ דוד סליחאן ע"מ		0-13859012	ששון דוד סולימן	בעלי עניין בקרקע
5.12.11	 קאסטרו-וולציון אדריכלות ובנין ערים בע"מ 02-6231018	קאסטרו-וולציון אדריכלות ובנין ערים בע"מ	307208355	יעקב וולציונוק, אדריכל (מס' רישיון 48722)	עורך התכנית