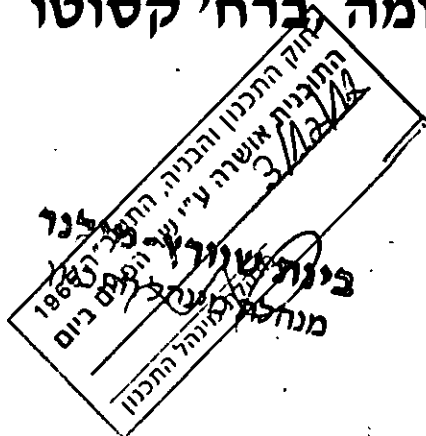


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 7309 ב

הרחבת דירות קיימות, תוספת קומה ברח' קסוטו 18, בית וגן



ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>	
<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוקקת בחליטה ביום: <u>5.7.18</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
<p><u>פנינה בן דוד</u> יו"ר הוועדה המחוקקת</p> <p><u>ט. ב. א. ב.</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתכנית

הבנין המקורי נבנה בסוף שנות השבעים עבור 8 יח"ד. ב-2002 אושרה תב"ע להרחבת יח"ד בקומה העליונה.
ב-2/3/04 אישרה הוועדה המקומית הרחבת הדירה השניה (בחצי-מפלס) אך הטיפול בתכנית הופסק מאז.
עתה מבקשים גם יתרבעלי הדירות להרחיב את יחידותיהם ע"י הרחבת קוי הבנין למקובל בשכונה והשלמת קומה עליונה.
מגיש התכנית הינו אחד מבעלי יחידות הדיור ונציג הדיירים, המעוניינים אף הם להרחיב את דירותיהם.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית ומספרה** | שם התכנית: הרחבת דירות קיימות בבנין ברח' קסוטו 18, בית וגן
מספר התכנית: 7309ב
- 1.2 שטח התכנית** | 857 מ"ר
- 1.3 מהדורות** | שלב
מילוי תנאים למתן תוקף
4 מספר מהדורה בשלב
6/11/12 תאריך עדכון
- 1.4 סיווג התכנית** | סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית
כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
ועדה מחוזית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
היתרים או הרשאות
ללא איחוד וחלוקה.
סוג איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
- 1.5 מקום התכנית**
- 1.5.1 נתונים כלליים** | מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – Y
קואורדינטה דרום צפון – X
ירושלים
629-960
217-850
- 1.5.2 תאור מקום** | בית וגן, רח' קסוטו ליד ישיבת עטרת ישראל
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** | רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
עיריית ירושלים
חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** | ישוב שכונה רחוב מספר בית
ירושלים
בית וגן קסוטו 18
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	157	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 תכנית מתאר מקומית לירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מתאר מקומית 62 ..	687	16/7/1959 כ"א תמוז התשי"ט
1042	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 1042	2566	20/9/1979 כ"ח אלול התשל"ט
7309	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 7309	5324	14/11/2002 ח' חשוון התשס"ג
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 5166 והוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו	6052	21/1/10 ו' שבט התשי"ע
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית 5022 והוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	4393	22/3/96 ב' ניסן התשנ"ו

1.7 סוג המסמך תחלה קנ"מ מספר מספר מספר מספר מספר מספר מספר מספר מספר מספר
 תאריך האישור תאריך עריכת המסמך

מסמכי התכנית

נספח בניו	מחייב חלקית	1:100	1	לי"ר	11/12	מיגל אסתר/דנוטל אדריכלים	זועדה המחוזית	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	מספר עמודים	מספר עמודים
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	10	לי"ר	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
תשריט התכנית	מחייב	1:250	1	---	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

1.8 מגיש התכנית

1.8.1 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אלקטרוני קליין	---	---	---	---	רח' קסטנו 18 ים	02-6411398			
1.8.2 יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 || בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				רח' קסטו 18 י-ם			גיספאן ליאור גיספאן מזל קליין אלכסנדר קליין חיה שרעבי אליהו שרעבי דליה עופר נעמי עופר אשר גז יואל א' גז אלישבע סבג רוג'ר איבגי עמרם איבגי אלנה מונסוניגו יוסף מונסוניגו טוב
				"			022549901 059844787 1698557 1698558 02585277 059711083 1389768 5224989 303782809 304537988 91LH44912 6789105 6863030 015400682 015400690
				"		דרכון	

1.8.4 || עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gutte@zahav.net.il	02-6422370	0546-2104155	02-6430045	בית וגן 111 י-ם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	303875017	מיגל אסתרקינד	עורך ראשי
sharonmail@gmail.com	02-6245094	0522-687190	02-6245094	המעפילים 15 חולון	גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	490177	ציון שרון	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	---

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. הרחבת יח"ד, תוספת להשלמת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'
2. קביעת בינוי לתוספת אגפים בעמודות לשם הרחבת יח"ד קיימות.
3. השלמת בינוי קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד שמתחתה.
4. הגדלת שטחי בניה מ-1127.06 ל-1526.00 מתוכם 1154.77 שטחים עיקריים ו-371.23 שטחי שרות.
5. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה, גדרות להריסה וסגירת מרפסת לפירוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית: 0.857 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינויי (-/+ למצב המאושר	מצב מאושר (שטח עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
	ממוצע	מסר				
עפ"י היתרי בניה (753.57 מ' + 83.21 מ' שטחי מרפסות פנימיות עפ"י תכנית 62)	1154.77		+317.99	836.78	מ"ר	מגורים
	8		0	8	מספר יח"ד	מגורים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	יעד	תאי שטח
1	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

4.1.1 שם ייעוד: מגורים ג

4.1.1 שימושים: מגורים

4.1.2 הוראות:

- א. עיצוב אדריכל – דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
- ב. היטל השבחה: (1) הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק; (2) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ג. סטיה ניכרת: כל תוספת יחיד ו/או קומות ו/או גובה ושינוי קווי בנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה ב(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ד. שלבי ביצוע: הבניה תתבצע בעמודות מלמטה למעלה ללא דילוג של קומה.
- ה. מבנים להריסה: המבנים המסומנים בצהוב להריסה הינם מבנים להריסה ויהרסו על-ידי בעלי אותו מבנה, כתנאי למתן היתר בניה לדירה בעלת המבנה להריסה.
- ו. בניה באבן: הבניה תבוצע באבן מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של הבית הקיים.
- ז. פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
- ח. רשות עתיקות: עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטחי התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- ט. תנאים להיתר בניה: (1) הגשת תכנית פיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. (2) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. (3) לא תותר יציאה מרחבת דירה – לחדר המדרגות.
- י. חניה: החניה תהיה עילית כמצויין בנספח מסי 2. – מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר. – מקום החניה, כמצויין בנספח מסי 2, הינו מנחה בלבד. הסדרת מקומות חניה בהתאם לתקן חניה לרבות התקנת מתקנים מכניים הינה תנאי למתן היתר בניה
- יא. תמ"א/4/ב/34: מי הנגר יופנו לשפיץ הסמוך לשטח התכנית.
- יב. תמ"א/38: 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

4.2 שם ייעוד: דרך

4.2.1 שימושים: דרך ציבורית

4.1.2 הוראות:

דרך כהגדרתו בתחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קווי בנין(מטר):הכל לפי הקיים		מספר קומות		מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת		מעל לכניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד												
				מתחת לקובעת	לכניסה הקובעת	מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות																							
כמסומן בתשריט													1	5	15.15	8	217.01%	526.00	303.03	89.67	68.2	1065.1	717									
													93	93																		

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התשנ"ב,1992.

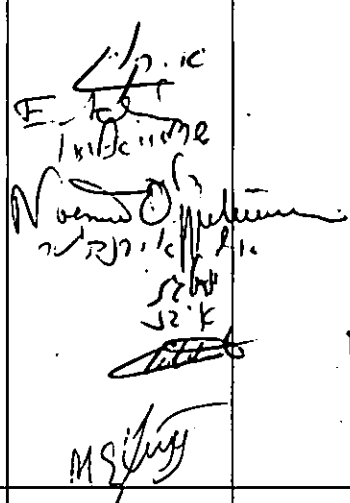
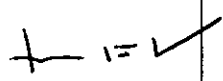
- כולל מעקה תיקני

הוראות נוספות	6.
<p>הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 עפ"י ההוראות שבתוקף.</p>	6.1

ביצוע התכנית	7.
---------------------	-----------

7.1 מימוש התכנית: ל"ר

חתימות	8.
---------------	-----------

8.1 חתימות					
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	א.ק.ל		1698557	אלכסנדר קליין	מגיש התכנית
		דרכון	022549901 059844787 1698557 1698558 22585277 59811083 1389768 5224989 303782809 304537988 91LH44912 6789105 6863030 015400682 015400690	גיספאן ליאור גיספאן מזל קליין אלכסנדר קליין חיה שרעבי אליהו שרעבי דליה עופר נעמי עופר אשר גז יואל א' גז אלישבע סבג רוג'ר איבגי עמרם איבגי אלנה מונסוניגו יוסף מונסוניגו טוב	בעלי עניין בקרקע
		גוטל ושות' אדריכלות ובינוי	303875017	מיגל אסתרקינד	עורך התכנית