

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

מ"י יו"ר ד' הפניה
 כש"ה ה-100
 1-07-2014

תוכנית מס' 12808

הרחבת יח"ד דרך שחראי 2 שכ' בית וגן, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית להחליטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><i>[Signature]</i> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 13 יח"ד קיימות ותוספת קומה עליונה במפלס +9.50 ו +11.50 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלסים +6.50 ו +8.50 בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' שחראי 2, שכונת בית וגן, ירושלים.

בשטח התכנית קיימות כיום 13 יחידות דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית

הבנין נבנה לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה.

16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.

בבנין התקבלו היתרי בניה מס' 70/778.0.1.2.3.4.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות מעל קומת הכניסה,

על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה.

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.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12808

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד רח' שחראי 2, שכונת בית וגן, ירושלים.	שם התוכנית	1.1
1233.0 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
2	מספר מהדורה	
09/06/14	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית.	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
קואורדינטה X 630860
קואורדינטה Y 217650
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן, אזור מגורים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה בית וגן
רחוב שחראי
מספר בית 2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק מהגוש	100	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.7	7.7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.7

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 תכנית המתאר 62.	פ. 687	16/7/1959 "י תמוז התשי"ט
1042	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 1042	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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ירחמיאל וויס	09/06/2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ירחמיאל וויס	09/06/2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ירחמיאל וויס	09/06/2014	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. * מחייב לעניין גובה הבניין, מס' הקומות, קווי הבניין עילי ורגיל ושטחי הבינוי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בנשק חנוך	028994200		רמי שחראי 2 ים		0544521250			

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חורין אלקנה	033116955		רמי שחראי 2/1 ים				
	חורין ורד	031490311		רמי שחראי 2/1 ים				
	בר און יצחק	040693897		רמי שחראי 2/2 ים				
	בר און ברכתיה	039996111		רמי שחראי 2/2 ים				
	טפר רחל	5407256		רמי שחראי 2/3 ים				
	קריאף אלאין אליה	01BE98939		רמי שחראי 2/4 ים				
	וילנסקי (אלבויים) מרים	039890348		רמי שחראי 2/5 ים				
	וילנסקי דוד	037333036		רמי שחראי 2/5 ים				
	אנגלברג אברהם	56434673		רמי שחראי 2/6 ים				
	אנגלברג שהם יעל	13730197		רמי שחראי 2/6 ים				
	רוטנברג דינה	5096306		רמי שחראי 2/7 ים				
	שור דורון אסתר	464680		רמי שחראי 2/8 ים				
	פרידמן יוליו	68671049		רמי שחראי 2/9 ים				
	פרידמן הנרייטה	67404137		רמי שחראי 2/9 ים				
	זוריבין הלל	040120867		רמי שחראי 2/10 ים				
	זוריבין אילה	066002890		רמי שחראי 2/10 ים				
	בנשק חנוך	028994200		רמי שחראי 2/11 ים				
	בנשק מרים	021359443		רמי שחראי 2/11 ים				
	וילנסקי ישראל	040641037		רמי שחראי 2/12 ים				
	וילנסקי מלי	066461674		רמי שחראי 2/12 ים				
	דינגלר ניצה	86332		רמי שחראי 2/13 ים				
	דינגלר יוסף	7748053		רמי שחראי 2/13 ים				

בעלים

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	
yerweiss@gmail.com	02-5383679		02-5383679	קרית ארבע ת.ד. 1562		33098	015302599	ירחמיאל וויס	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054- 8444118	02-5381160	ירושלים עוויאל 34 י-ם		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050- 4505105	08-8551173	רח' העצמאות 16/35 רובע הסיטי, אשדוד		1048		מיכאל שוורץ	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
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**

שינוי יעוד, הרחבת דיור ליחיד קיימות.

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 שטחים למגורים בכל הקומות הקיימות לשם הרחבת יחיד הקיימות.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלסים +9.50 ו +11.50 לשם הרחבת יחיד קיימות במפלסים +6.50 ו +8.50.
 3. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 2210 מ"ר, מתוכם 1714 מ"ר שטח עיקרי ו 496 מ"ר שטח שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות משלש מעל קומת כניסה לארבע קומות מעל קומת כניסה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.233

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		מפורט	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתא	רי					
מצב מאושר ע"פ חיתר מס' 70/778			1714.00	+715.00	999.00	מ"ר	מגורים
			13	0	13	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	הריסה		
1	1	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	
התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 13 יחיד ותוספת קומה עליונה במפלסים +9.50 ו +11.50 לשם הרחבת יחיד הקיימות במפלס +6.50 ו +8.50.	א. הוראות בינוי

ב. קוי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט קו בנין רגיל- בקו נקודה בצבע אדום. קו בנין עילי- בקו 2 נקודות בצבע אדום.
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.

תנאים למתן היתר בניה	ז
<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקניימ 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>	ז

חנייה	ח'
מספר מקומות החנייה 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.	
סטייה ניכרת	ט'
קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).	א.
גובה הבניה המירבי בסעיף 5 ומספר הקומות כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.	ב.
שטחי הבניה המוצעים כמצויין בנספח חישוב שטחים הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.	ג.

ד.	הרחבות הבניה ליח"ד בעמודות יבוצעו בעמודות שלמות, לא תתאפשר בניה בשלבים, בניית תוספות על הגג בקונטור הקיים, תבוצע לכל מבקש בנפרד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
----	---

ג.	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

א'	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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח על קרקעי %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		5	+15.55	36%	10.54	13	180	2210			496	1714	1233.0	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג=801.75

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה, מחסנים ומרחבים מוגנים המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

לר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

1. הרחבות הבניה ליח"ד בעמודות יבוצעו בעמודות שלמות, לא תתאפשר בניה בשלבים מלמטה כלפי מעלה.
2. לתוספות הבניה בקומה הנוספת (קומה ד') ע"ג קונטור הבניה הקיימת, 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	
			028994200	בנשק חנוך	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			033116955 031490311 040693897 039996111 5407256 01BE98939 039890348 037333036 56434673 13730197 5096306 464680 68671049 67404137 040120867 066002890 028994200 021359443 040641037 066461674 86332 7748053	חורין אלקנה חורין ורד בר און יצחק בר און ברכתיה טפר רחל קריאף אלאין אליה וילנסקי (אלבוים) מרים וילנסקי דוד אנגלברג אברהם אנגלברג שהם יעל רוטנברג דינה שור דורון אסתר פרידמן יוליו פרידמן הנרייטה זורבין הלל זורבין אילה בנשק חנוך בנשק מרים וילנסקי ישראל וילנסקי מלי רינגלר ניצה רינגלר יוסף	
		33098	015302599	ירמיהו וויס	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	

ירמיהו וויס - אדריכל
 אזור תעשייה מקור ברזל
 ת.ד. 6079, ירושלים 91080
 חול: 02-538-3679, 02-538-1772

יוסף ספקטור
 מ.ד. 34845
 ת.ד. 844718