

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14-00-2015

נ ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13616

שם תוכנית: הרחבת יח"ד
ברח' בית וגן 92, 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 להגנת שטח בנים <i>א. אילן</i> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעויה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעויה אישור השר</p> <p><i>א. אילן</i> יו"ר תוו"מ הממונית</p> <p>תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 התכנית הנוכחית מציעה הרחבות דיור ל 2 יח"ד, בבניין המגורים המשותף הנמצא
 ברח' בית וגן 92, שכונת בית וגן, ירושלים.
 תכנית זו מבקשת תוספת קומה עליונה במפלס +12.00 לשם הרחבת יח"ד הקיימות
 במפלס +9.00.
 התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין
2. רקע תכנוני לתכנית
 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' 70/944.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים
 מינהליים/שיפוטיים).
 היום קיים בחלקה מבנה בן 4 קומות מעל קומת הכניסה,
 על פי הרישום בעיריה קיימות עבירות בניה בחלקה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
 מגיש התכנית הוא בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבת יח"ד
ברח' בית וגן 92, בית וגן, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

13616

מספר התוכנית

1320 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

10/06/2015 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

- לא רלוונטי

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 630190
 - קואורדינטה Y 217530
- 1.5.2 **תיאור מקום** אזור מגורים בשכ' בית וגן, ירושלים
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 **כתובות שבחן חלה התוכנית** יישוב ירושלים
 - שכונה בית וגן
 - רחוב בית וגן
 - מספר בית 92

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	• מוסדר	• חלק מהגוש	195,197	

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	מתאר 62 ✓
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	2556	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 1042.	ביטול	1042 ✓
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' חניה ✓
22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 מעליות ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	10/06/2015		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	10/06/2015	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	10/06/2015	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 לענין גובה הבניין, קוי הבניין, מספר יח"ד 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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	מגיד צבי	ד' 784643cg		רשות מקומית		רח' בית וגן 92 ים	0527649213				

1.8.2 יזם במעל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	כץ אוליביה	031722657			רח' בית וגן 92/1 ים				
	ליפשיץ דבורה שרה	6935800			רח' בית וגן 92/2 ים				
	איזק יצחק	1733468			רח' בית וגן 92/3 ים				
	איזק רחל	6935800			רח' בית וגן 92/3 ים				
	איזק יצחק	1733468			רח' בית וגן 92/4 ים				
	איזק רחל	57923			רח' בית וגן 92/4 ים				
	פישר אליעזר	6970029			רח' בית וגן 92/5 ים				
	פישר רייצל אירנה	1643625			רח' בית וגן 92/5 ים				
	יהושע יואל מנחם	1371527			רח' בית וגן 92/6 ים				
	יהושע רות	69358000			רח' בית וגן 92/6 ים				
	איזק יצחק	12970069			רח' בית וגן 92/7 ים				
	בוברוב רבקה	ד' 784643cg			רח' בית וגן 92/8 ים				
	מגיד צבי	ד' 787638cg			רח' בית וגן 92/9 ים				
	מגיד שושנה	324679729			רח' בית וגן 92/9 ים				
ליפשיץ מאיר דוד	324679737			רח' בית וגן 92/10 ים					
ליפשיץ אליזבת ברונז				רח' בית וגן 92/10 ים					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/ 2 ירושלים			.45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02- 5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזיאל 34 ירושלים			34845	029332673	יוסף ספקטור	ה. אדריכלות	• עורך
	02- 6522596	050-5331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם			502	307040618	ראובן אלסטר	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

תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +12.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +9.00.
- 2.2.3 הגדלת מס' קומות מ 4 קומות מעל לקומת קרקע ל 5 קומות מעל לקומת קרקע.
- 2.2.4 קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הני"ל סה"כ 1950.56 מ"ר, מתוכם 1572.56 מ"ר עיקרי ו 378 מ"ר שירות.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דגום	1.320
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מוצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 70/944		1572.56	+ 210.00	1362.56	מ"ר	מגורים
		10		10	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המוצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	הריסה	עצים לשימור	1	מגורים ב'
	1	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
89.17%	1177.00	מגורים ב'		89.17%	1177.00	מגורים 1
10.83%	143.00	דרך		10.83%	143.00	דרך
100.00%	1320.00	סה"כ		100.00%	1320.00	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
תוספת קומה עליונה במפלס +12.00 לשם הרחבת יח"ד.	הוראות בינוי	א.
קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	קווי בניין	ב.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי	ג.
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש	ד.
באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	פסולת בניין	ה.
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.	עצים לשימור	ו.
<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, בקנ"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>4. לא יפתחו חלונות בקומת הגג לכיוון חזית דרומית מול הדירה המקבילה בבנין הסמוך, רח' בית וגן 94 במטרה להבטיח פגיעה מינימלית בפרטיותם.</p>	תנאים למתן היתר בניה	ז.

<p>ח.</p>	<p>חניה</p>	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
<p>ט.</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 2. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 3. 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. 4. שלבי הביצוע בתוכנית זו הינם מחייבים וסטייה מזה תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 5. שטחי הבינוי בתוכנית זו הינם מחייבים וסטייה מזה תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
י. חיזוק מבנים - תמ"א 38		
		<p>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.</p>
<p>1.</p>		<p>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:</p>
<p>2.</p>		<p>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.</p>
<p>3.</p>		<p>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).</p>
<p>4.</p>		<p>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.</p>
י"א. ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34		
<p>1.</p>		<p>יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.</p>
<p>2.</p>		<p>יותר 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).</p>
<p>י"ב.</p>	<p>הריסה</p>	
		<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י- שמאלי	ציד-י- 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	1	5	*841.80=15.00	43.30	10	10	166.0	1950.56	354.00	-	24	1572.56	1177.0	1	מגורים ב'

* מעל גובה זה תותר הקמת מעקה גג בלבד ועד לגובה של 15.55 = 842.35
 - 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 לרבות שטחים לחניה ומרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות**6.1**

לא רלוונטי

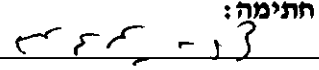
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	תוספת קומה	הבניה תבוצע לכל דירה בנפרד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם: מגיד צבי חתימה: 	תאריך: מספר תאגיד:
עורך תוכנית ראשי		שם: בלצקי דוד תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד: 45834
עורך תוכנית		שם: ספקטור יוסף תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:
יוזם בפועל		שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע		שם: כץ אוליביה ליפשיץ דבורה שרה איזק יצחק איזק רחל איזק יצחק איזק רחל פישר אליעזר פישר רייצל אירנה יהושע יואל מנחם יהושע רות איזק יצחק בוברוב רבקה מגיד צבי מגיד שושנה ליפשיץ מאיר דוד ליפשיץ אליזבת ברונו	תאריך: מספר תאגיד:

ת. אדר' יוסף ספקטור
 מ.ד. 94845
 054-8444118

בלצקי דוד
 אג'ר' 45834