

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1000213273-1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13844 א'

שם תוכנית: הרחבות יח"ד ברח' בית וגן 115, שכ' בית וגן.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.06.14</u> 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><u>א. ח. ח.</u> <u>א. ח. ח.</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. הבניין ממוקם ברח' בית וגן – הרחוב הראשי בשכונה הנושאת אותו שם. הבניין גובל בצידו האחד במדרכה של רחוב בית וגן ושלוש צידיו בבנייני מגורים.
2. במגרש קיים בניין בן ארבע קומות, כאשר אחת מהן היא קומת מרתף אשר שקועה לחלוטין ביחס לרחוב בית וגן. בכל קומה 3 דירות קטנות בנות 2-3 חדרים, ובסה"כ 9 יח"ד.
3. במקום חלה תכנית 1042, בה המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 1"
4. התכנית מציעה הרחבה לכל הדירות בבניין, מכל הכיוונים, ויוצרת בטור אחיד לכל הקומות למעט הקומה העליונה שאינה מקבלת תוספת הצידה אלא כלפי מעלה- בקומה נוספת ההופכת אותה לדירת דופלקס. וכן מציעה תוספת מרפסות, חלקן זיזיות וחלקן מרפסות גג. בכך נוצרות מרפסות סוכה – עניין הדרוש לרב האוכלוסייה המתגוררת בשכונה, התוכנית מציעה גם תוספת מחסנים בקומת מרתף.
5. התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יח"ד ברח' בית וגן 115, שכ' בית וגן .

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

13844 א

מספר התוכנית

890 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

02/03/14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 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

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

217875

קואורדינטה X

630100

קואורדינטה Y

י-ם, שכונת בית וגן, רח' בית וגן 115

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

בית וגן

שכונה

בית וגן

רחוב

115

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	• מוסדר	• חלק מהגוש	96	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות	
---	--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1042	ביטול	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1042 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול.	י.פ. 4742	שנה לועזית 20/9/1979
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' שבט התשי"ע שנה לועזית: 21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזיות	אדרי אילן אפרת	30/12/12	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזיות	אדרי אילן אפרת	30/12/12	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזיות	אדרי אילן אפרת	30/12/12	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית *	נספח בניוי 1

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 קווי בניין

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' בית וגן 115 י.ס.				4404693	רוגול נעמי	
					רח' בית וגן 115 י.ס.				747725	לוישטיין אשר יוסף	

1.8.2 יזם נמועל

דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	בעלים	נחלת ישראל פאונדיישן	1098739	חברה מס' 1098739 מקומית				
	בעלים	ששון דוד סלומון	013859012					
	בעלים	רוגול נעמי	4404693					
	בעלים	גולדשמיד יצחק	024150211					
	בעלים	גולדשמיד חיה מיגה	028543809					
	בעלים	ארנברג יהודית	82762					
	בעלים	ברדפיס בן ציון	033508847					
	בעלים	ברדפיס רחל חיה	36502284					
	בעלים	יערי שלמה	10408243					
	בעלים	יערי חנה	1373554					
	בעלים	טאוב ישראל	0516511					
	בעלים	טאוב חנה	1297866					
	בעלים	לוישטיין אשר יוסף	747725					
	בעלים	לוישטיין פנינה ברכה	0061180					
	בעלים	אלבו דניאל גורד	12961223					
	בעלים	אלבו יעל	053588851					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	סלן לרי
	עורך ראשי	אילן אפרת	505941	8176	ל.ר.	ל.ר.	רח' יהודה 14 י.ס	02-6734030			
	מועד	אלסטר ראובן		502			כנפי נשרים 68 ירושלים	02-6522294/6		02-6522596	

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
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**

הרחבת יחיד קיימות בבניין מגורים ברח' בית וגן 115.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
2.2.2	קביעת הבינויים הבאים בשטח : א. תוספות מחסנים בקומה 1- ותוספות בניה בקומות קרקע, א ו- ב לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהם בהתאם לנספח הבינוי.
2.2.3	קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
2.2.4	הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל-1572 מ"ר מתוכם 1264 מ"ר שטחים עיקריים ו-308 מ"ר שטחי שרות.
2.2.5	הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-5 קומות
2.2.6	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
2.2.7	קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
2.2.8	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.890 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר מס' 69/599.1+ 69/599	1264		587+	677	מ"ר	מגורים
	9		0+	9	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב 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 עלים לשימור	תאי שטח	יעוד אזור מגורים ב'
1	1	

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	אחוזים	מ"ר
100	890	100	890
100	890	100	890
	יעוד		יעוד
	מגורים ב'		מגורים 3
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>(1) בקומה 1: מפלס -2.34 תותר תוספת מחסנים. ובמפלסים -2.04 ו -1.02 תותר הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי והגדלתם, לשם הרחבת הדירה שמעליהם.</p> <p>(2) תוספות בניה בקומת קרקע במפלס +0.66/+2.19 ובקומה א במפלס +372/525, ובקומה ב' במפלס +6.78/+8.31, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>(3) תותר תוספת קומה במפלס +11.31 מעל הבניין הקיים, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מספר 1.</p>
ב.	<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מחייבים.</p>
ג.	קווי הבנייה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
ד.	זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	<p>כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכד'.</p>
ו.	<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p>
ז.	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1 קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צימצום השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2 סגירת המרפסות שבחזית האחורית והדרומית תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p>
ח.	<p>עצים לשימור:</p> <p>1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם, 2. חפירה ו/או שינוי ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 3. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניתם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ט.	<p>תמ"א 34 מי נגר עילי:-</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.</p>
י.	<p>תמ"א 38 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה:-</p> <p>היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יה"ד) לדונם (נטו)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	קדמי	צדדי-ימני							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת				שטחי בניה כ"ס
כמפורט בתשריט.	1	5	16.38	43%	10	9	177	1572	273	57	36	1206	890	1	מגורים כ"ב

הערות לטבלה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

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

6.2 גריסת פסולת בניה ופינויה
 באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מן הקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הקומה במפלס +9.84 תיבנה בהינף אחד. מודגש בזאת כי בניית הקומה העליונה תוכל להיבנות בנפרד ללא תלות בבניה המוצעת ביתר קומות הבניין.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלי עניין בקרקע
		חברה מס' 1098739	1098739	נחלת ישראל פאונדיישן	בעלי עניין בקרקע
			013859012	ששון דוד סלומון	
			4404693	רוגול נעמי	
			024150211	גולדשמיד יצחק	
			028543809	גולדשמיד חיה פיגה	
			82762	ארנברג יהודית	
			033508847	ברדפיס בן ציון	
			36502284	ברדפיס רחל חיה	
			10408243	יערי שלמה	
			1373554	יערי חנה	
			0516511	טאוב ישראל	
			1297866	טאוב חנה	
			747725	לוינשטיין אשר יוסף	
			0061180	לוינשטיין פנינה ברכה	
			12961223	אלבו דניאל גיררד	
			053588851	אלבו יעל	
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			4404693	רוגול נעמי	מגיש התוכנית
			747725	לוינשטיין אשר יוסף	עורך התוכנית
			505941	אילן אפרת	עורך התוכנית