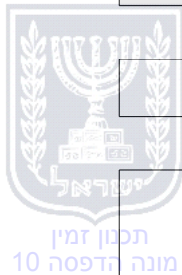


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0504787

תוספת זכויות בניה, ופיצול יחידת דיור, עבור בנין בהקמה, בית וגן.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
01/10/2017  
להפקיד את התכנית  
09/05/2018  
תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור המקום :

התכנית מוצעת בשכונת בית וגן בירושלים, רחוב מועלם שמעון ניסים 18.

שטח התכנית הינו 0.511 ד'.

בניין חדש בשלבי בניה, הבניין מאושר עפ"י היתר מס' 13/613.

הבניין בנוי בשתי אגפים הצמודים זה לזה, ובנויים בדרוג, כך שמפלס הגג הסופי שונה בין האגפים.

הבניין מאושר לבניית 4 קומות, הבניין כולל 4 יח"ד מאושרות.

במקום קיימת חניה תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית :

במקום חלה תכנית 2022ג', הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד - 56% מירביים.

תיאור הבניין המוצע :

התכנית מציעה פיצול יחידת דיור ל- 2 יחידות, כך ששך יח"ד יהיה 5.

סה"כ 1053.77 מ"ר מירביים,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת זכויות בניה, ופיצול יחידת דיור, עבור בנין בהקמה, בית וגן.

**מספר התכנית** 101-0504787

**1.2 שטח התכנית** 0.511 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218086
	קואורדינאטה Y	629669

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מועלם שמעון נסים	18	

שכונה בית וגן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	219	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג / 2022	101

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



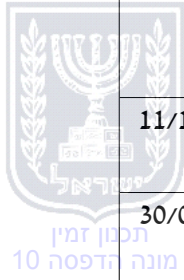
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ב /2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ב.2022.	2998	806	11/12/1983
ג /2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג.2022.	3683	3752	30/07/1989
ד /2022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד.2022	4000	3007	07/05/1992
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב.5166 / ב. הוראות תכנית ב.5166 / תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ילנה טורבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ילנה טורבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין.	26/04/2018	ברכה כהן	05/02/2017			מנחה	בינוי ופיתוח
לא		26/04/2018	ברכה כהן	05/02/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שי זקן			ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1 @walla.co.i 1

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי זקן			ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.c o.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גאל סטפני בניון שטרית			ירושלים	(1)	96	02-6411882		bracha400@gmail.c om
בעלים		שי זקן			ירושלים	הרב עוזיאל	96	02-6411882		shaizaken1@walla.c o.il
בעלים		דניס חליל			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.c om
בעלים		דוד מהרבאן			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.c om
בעלים		מליה מהרבאן			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.c om

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נוראלה מהרבאן			ירושלים	(2)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com
בעלים		פיליפ שטרית			ירושלים	(3)	96	02-6411882		bracha400@gmail.com

(1) כתובת: 10AA11054.

(2) כתובת: הרב עוזיאל.

(3) כתובת: 12CR47474 ד. צרפתי.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003		ירושלים	שטרן אברהם		02-6520984		bracha400@gmail.com
	הנדסאי	ברכה כהן	79079	ברכה כהן	ירושלים	שטרן אברהם		02-6520984		bracha400@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון		02-6413002		





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות בניה ופיצול יח"ד, רחוב מועלם שמעון ניסים 18, בית וגן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. פיצול יח"ד, וקביעת מס' יחידות הדיור ל-5 יח"ד.
3. קביעת שטחי הבניה לתוספת הבניה המבוקשת.
4. שינוי קו בניין, וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

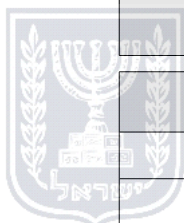
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	511	100
סה"כ	511	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	511.14	100
סה"כ	511.14	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
<b>סטיה ניכרת</b> א 1. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב.	
<b>עיצוב אדריכלי</b> ב הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
<b>פסולת בניין</b> ג יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.	
<b>קווי בנין</b> ד קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט/ נספח הבינוי. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.	
<b>שרותי כבאות</b> ה 1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3, הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 3. אין באישור זה לפטור מהגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 4. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים למקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> ו 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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	

4.1	מגורים ב'
	<p>(למעט מתקנים סולוריים), 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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. תאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תוכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי במידת הצורך בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה, וכן, ציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התוכנית.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי	
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	9.47	5	42.51	(1) 206	1053.77	366.8	294.44	171.93	220.6	511	1	מגורים	מגורים ב'



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 148% ללא שטח החניון.

(2) מעל גובה זה תותר קומה טכנית.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 20%-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).

### 6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר בניה בשלבים, הבניה תתבצע בהינף אחד.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.