

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0607168

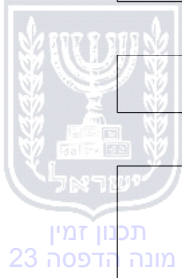
תוספת יח"ד ברחוב בית וגן 6

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית החלה במקום היא 1042, הקובעת את יעוד המגרש למגורים 1 התוספת המוצעת מבקשת הסבת שטחי שירות שאושרו בהיתר בניה מס' 2015-0179.00 ליח"ד חדשה. כמו כן, מוצע מכפיל חניה שלישי בנוסף לשתיים שמאושרים בהיתר. מכפיל זה יכיל 3 מקומות חניה - 1 עילי ועוד 2 קבורים. בתחום התכנית לא קיימות עברות בניה. מגישי התכנית רשומים בנסח הטאבו כבעלי ענין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תוספת יח"ד ברחוב בית וגן 6	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8
	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

217431 קואורדינאטה X

631071 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית וגן 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית וגן	6	

בית וגן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	261	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו משנה את תכנית מס' 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10038 ממשיכות לחול.	כפיפות	10038
20/09/1979	2192	2566	תכנית זו משנה את תכנית 1042 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול.	כפיפות	1042
28/02/1985	1518	3166	תכנית זו משנה את תכנית 1042/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042/א ממשיכות לחול.	כפיפות	1042/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי חמם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי חמם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 57 12/03/2019	פרי חמם	12/03/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 39 18/03/2019	גבארה תאופיק	18/03/2019		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



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			י. קרסני ובנו - חברה לבנין בע"מ	ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema- studio.co.il

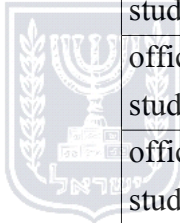
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י. קרסני ובנו - חברה לבנין בע"מ	ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema- studio.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר אוולין כהן			ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema- studio.co.il
בעלים		בן ציון כהן			ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema- studio.co.il
בעלים		רוג'ר כהן			ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema- studio.co.il
בעלים		מרדכי עטייה			ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema- studio.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריאלה קרסני			ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים		יגאל קרסני			ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema-studio.co.il
בעלים		רועי אשל קרסני			ירושלים	בית וגן	6	02-6728017		office@tema-studio.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פרי חמם	4382867		ירושלים	כספי מרדכי	24	02-6728017		office@tema-studio.co.il
	מודד	גבארה תאופיק	991	דאודי למדידות והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502		zd5838502@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 יח"ד חדשה ברח' בית וגן ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 1 לאזור מגורים ג.
2. הסבת שטח שירות מאושר בקומה 1 לשטח עיקרי לשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת חניה בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
5. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 14 יחידות דיור ל- 15 יחידות דיור.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

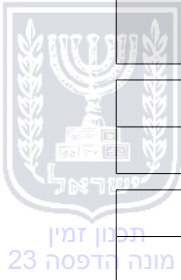
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	714	100
סה"כ	714	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	704.79	100
סה"כ	704.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. קביעת הוראות להסבת שטח שירות מאושר בקומה א' (מפלס +4.24) לשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>ב. קביעת הוראות לתוספת חניה בקומת קרקע ע"י מכפיל חניה, מפלס חניה עליון +0.70, מפלס חניה תחתון -3.42, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניוי מרביים.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפוט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 15 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, לוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום 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 (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת ביצוע כל מקומות החניה המוצעת במסגרת תכנית 607168 זו לשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאים לטובת האגף לשיפור פני העיר להבטחת שיקום מדרכה וכביש סביב למבנה נשוא התכנית במידה ויזוקו.</p>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניות לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניות וחבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע ביצוע המפורט לעיל.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	6	23.59	15	264.2	(2) 1886.42	0	0	(1) 566.46	(1) 1319.96	714	מגורים ג'

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:

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) שטחים מאושרים במצב מאושר ע"פ ת.ב. 10038.
- (2) סה"כ שטחים קיים ומוצע : 1886.42
- (3) המוצע בתכנית זו עיקרי שירות ומרפסות: 98.91 מ"ר. כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.2 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23