

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0574327

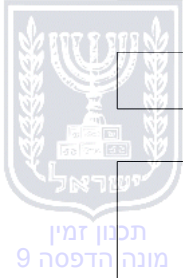
הרחבות דיור ותוספת קומה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין מגורים ברח' בית וגן, במגרש ששטחו ההפקעה היה 775 מ"ר במקור היה בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף, שהורחב ברישיון ונוספו לו אגף אחורי בן 3 קומות מעל מבואת כניסה ומקלט ולאגף הקיים הקדמי, הוספה קומה שלישית, בכל כניסה 3 דירות, באגף קדמי שתי דירות הבנויות בחצאי מפלסים, סה"כ 647.58 מ"ר לא כלל שטחי שרות, כיום קיימת בניה ללא היתר בגין סגירת מרפסות מקורות. התכנית מבקשת להרחיב יחידות דיור קיימות והוספת קומה לשם יצירת יחידת דיור חדשה. התכנית מציעה פתרון חניית עבור הוספת יחידת הדיור החדשה. לא קיימים תהליכים משפטיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|     |                        |           |                         |
|-----|------------------------|-----------|-------------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הרחבות דיור ותוספת קומה |
|-----|------------------------|-----------|-------------------------|

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
|  | מספר התכנית | 101-0574327 |
|--|-------------|-------------|

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 1.2 | שטח התכנית | 0.775 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

217490 קואורדינאטה X

630850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב בית וגן מס' 24, שכונת בית וגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30164    | מוסדר   | חלק           | 125                 |                   |

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 9



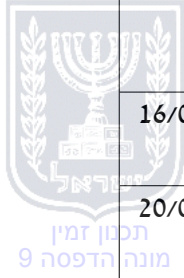
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | התכנית המבוקשת מחליפה את תכנית המתאר 62   | החלפה   | 62                |
| 20/09/1979 | 2192                    | 2566               | התכנית המבוקשת מבטלת את תכנית 1042  | החלפה   | 1042              |
| 30/01/2000 | 2432                    | 4847               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | מק/5022/א         |
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.                    | כפיפות  | 5166/ב            |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                               | תאריך יצירה       | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|---|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |   |                   | מיגל אסתרקינד |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                            |                   | מיגל אסתרקינד |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מחייב לעניין קווי בנין, גובה, מספר קומות. | 12: 29 01/05/2019 | מיגל אסתרקינד | 01/05/2019  |                     | 1: 100   | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח   |
| לא                  |   | 13: 13 29/05/2018 | יורם אלישיב   | 01/05/2019  | 1                   | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| ל.ר.           | פרטי | יוסף נחמני | ל.ר.          | ל.ר.     | ירושלים | (1)  | 24  | 02-6414205 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בית וגן 24.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|---------|-------------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | יוסף נחמני | ל.ר.          | ל.ר.     | ירושלים | בית וגן (1) | 24  | 02-6414205 |     |       |

(1) כתובת: רחוב בית וגן 24.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב           | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|----------------|------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | מיגל אסתרקינד | 77817         | ל.ר.     | מעלה<br>אדומים | קול התור   | 16  | 02-5901146 | 02-5901146 | m.esterkind@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | יורם אלישיב   | 985           | ל.ר.     | ירושלים        | הרכבים (1) | 9   | 02-6793012 |            |                       |

(1) כתובת: הרכבים 9.



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח     | הגדרת מונח                               |
|----------|--|
| כניסה א' | אגף דירות בחלקו הקדמי (מזרחי) של הבניין  |
| כניסה ב' | אגף דירות בחלקו האחורי (מערבי) של הבניין |

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 יחידת דיור והרחבת יחידות קיימות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב',

2. קביעת בינוי עבור תוספת בניה לשם הרחבות יחידות דיור ותוספת יחידת דיור חדשה ותוספת 2 מחסנים במפלס 2.45-

3. קביעת שטחי בניה מרביים.

4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת תוספת של יחידת דיור חדשה, סה"כ 7 יחידות דיור.

6. הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-5 קומות (בכניסה ב').

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות כגון גדרות להריסה.





**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים ב'       | 1       |
| שטח ציבורי פתוח | 3       |
| דרך מאושרת      | 2       |

| סימון בתשריט          | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור      | מגורים ב'  | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | דרך מאושרת | 2              |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מגורים ב'  | 1              |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מגורים ב'  | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
|-----------------|--------|--------|
| דרך מאושרת      | 22.18  | 2.84   |
| מגורים ב'       | 749.27 | 95.95  |
| שטח ציבורי פתוח | 9.49   | 1.22   |
| סה"כ            | 780.94 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת      | 40.73     | 5.22         |
| מגורים ב'       | 730.72    | 93.57        |
| שטח ציבורי פתוח | 9.49      | 1.22         |
| סה"כ            | 780.95    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>מגורים ב'</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | מגורים ב   |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>הוראות בינוי</b><br>תוספת שטחים בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה עבור יחידת דיור חדשה   |
| ב     | <b>חניה</b><br>מספר מקומות חניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.<br>הוועדה המקומית תהייה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעת בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.  |
| ג     | <b>הריסות ופינויים</b><br>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי המסומן להריסה .<br>תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.  |
| ד     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול של האבן בבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.  |
| ה     | <b>פסולת בניין</b><br>באחריות מגיש התכנית לפנות את הפסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970 כולל חומר חפירה.   |
| ו     | <b>קווי בנין</b><br>קווי בנין המבוקשים הם ע"פ המסומן בנספח ובתשריט בקו נקודה בצבע אדום.  |
| ז     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>בגג יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.   |
| ח     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.<br>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה 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 וכדומה.<br>4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. |
| ט     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.<br>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מגורים ב'</b>  |
|       | <p>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 אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד מחלקת השימור. ותאום עם מחלקת השימור לגבי הבינוי.</p> |
| י     | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>" היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י. 413</p>  |
| יא    | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.<br/>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>  |
| יב    | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 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, חלוקים, וכד').</p>   |
| 4.2   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | גינה ציבורית  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |
| 4.3   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| 4.3.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | דרך   |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>   |

| דרך מאושרת  | 4.3 |
|---|-----|
| <p>דרכים<br/>בהתאם לחוק התכנון והבניה לשנת 1965</p> | א   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה -<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש  | יעוד    |                   |            |           |
|------------------|---------------|--|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|------------|-------------------------|-----------------|---------|--------|---------|-------------------|------------|-----------|
|                  |               |  |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |            |                         |                 |         |        |         |                   |            |           |
|                  |               |  |              |                         | קדמי                  | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות            | עיקרי   | שרות   | עיקרי   | גודל מגרש<br>כללי |            |           |
| (1) 6.2          | (1) 4.2       | (1) 3.9  | (1) 4.5      | 4                       | 16.92                 | 7     | 178.99            | 145.69     | 0                       | 248.54          | 946.9   | 749.27 | ירושלים | 1                 | דיור מיוחד | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בטשריט.



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 9



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בתאום להוראות התוספת השלישית לחוק. 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        | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. |        |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9