

מב"ש 2006  
**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון מחוז תל אביב  
 28-12-2014  
**נתקבל**

# התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 13439

שם תוכנית: הרחבת דיור ותוספת קומה ברח' הפסגה 68, בית וגן.

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28.12.14</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>עליה גולן</u> תאריך: _____          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוגשת מציעה תוספות בניה בחזיתות הבנין כולל תוספת קומה לצורך הרחבת דירות קיימות כמענה לבעיית הצפיפות בדירות המאוכלסות במשפחות ברוכות ילדים. כמו כן התכנית מציעה תוספת מחסנים. התכנית גם מבקשת להכשיר בניה שנעשתה מעבר למותר עפ"י היתר הבניה והתב"ע. התכנית לא מוסיפה יחיד חדשות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' הפיסגה 68,  
בית וגן.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

13439

מספר התוכנית

1.073 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

12.2.14

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית  
לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק  
היתרים או הרשאות• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 13

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 217/675  
קואורדינטה Y 630/200
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הפסגה, בקרבה למאגר המים שבשכונת בית וגן.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים  
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בית וגן הפסגה 68

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	• מוסדר	• חלק מהגוש	66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
----------	--------------

לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-------------	------------------

לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר לירושלים בתחומה.	687	16.7.59
1042	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 1042 בתחומה	2566	20.9.79
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022 בנושא מעליות.	4393	22.3.96
5166 ב	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית מספר 5166 ב והוראות תכ' 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.10

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מנחם גרוס אדריכל	25.12.13	1		1:100	* מחייב חלקית	נספח בינוי
		מנחם גרוס אדריכל	25.12.13		13	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
		מנחם גרוס אדריכל	25.12.13	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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 מס' יח"ד, גובה ומס' קומות ונסיגות.

## 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 (*)
	אורזל רבקה	3046083				הפסגה 68 בוי"ג י-ם	6421439				
	מסלטי רוזיה מכלוף	15230113				הפסגה 68 בוי"ג י-ם	6436186				
	מסלטי רבקה	5282608				הפסגה 68 בוי"ג י-ם	6436186				

## 1.8.2 יזם במועל

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

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			ישיבת הגאון מטשעבון	58-0011740	הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	ברונר נעמי	36122			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים	02-6424028			
• בעלים	ברונר שמעון	059814079			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	ברונר שולמית חיה	024271397			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	שטרן אסתר לאה	1282225			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	נוימן יוסף	4451633			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים	02-6420748			
• בעלים	נוימן שרה	24512			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים	02-6420748			
• בעלים	רודנסקי אברהם	012832897			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים	02-6422301			
• בעלים	רודנסקי לאה	012832887			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים	02-6422301			
• בעלים	פרימן יצחק	15885775			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	פרימן נעמי	15430143			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	ויסנשטרן נחמיה	189836			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	ויסנשטרן שפרה	76187			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	הרשקוביץ הרמן	696028			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים				
• בעלים	נוסבוים איתמר	034816900			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים	02-6430128			
• בעלים	נוסבוים (אהרון) ציפורה	043225085			הפסגה 68 בוי"ג ירושלים	02-6430128			

			02-6436186	הפסגה 68 בויג ירושלים			15230113	מסלטי רוז'ה מכלוף		• בעלים
			02-6436186	הפסגה 68 בויג ירושלים			5282608	מסלטי רבקה		• בעלים
			02-6421439	הפסגה 68 בויג ירושלים			דרכון 3045083	אורזל רבקה		• בעלים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
<a href="mailto:mgarch@013.net.il">mgarch@013.net.il</a>	02-6515505	050-4671201	02-6521555		רח' שחר 20 ירושלים 96263		35245	67831685	מנחם גרוס	אדריכל ומתכנן ערים.	• עורך ראשי
<a href="mailto:meimad@meimad-sur.co.il">meimad@meimad-sur.co.il</a>	02-6522596	050-5331854	02-6522294		כנפי נשרים 68 ירושלים		502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	• 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
------	------------

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 בניה לשם הרחבת דירות קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- \* שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'
- \* קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניין הקיים וכן תוספות קומה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- \* הגדלת מסי הקומות המירבי מ-4 ל-5 קומות בחזית הקדמית לרחוב, ומ-5 ל-6 קומות בחזית האחורית של הבניין.
- \* קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבניה כאמור.
- \* קביעת היקף שטחי הבנייה המירביים בחלקה ל- 2174.64 מ"ר מתוכם 1489.18 מ"ר שטחים עיקריים ו- 685.46 מ"ר שטחי שרות.
- \* קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- \* קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.073
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י בקשה/היתר		11	---	11	יח'	מגורים
69/1323		1489.18	630.59+	858.59	מ"ר עיקרי	



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

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.

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
קו בנין	מבנה להריסה	1	מגורים ג'
1	1	2	דרך קיימת

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
87.6	940	מגורים ג'		87.6	940	מגורים 1
12.4	133	דרך קיימת		12.4	133	דרך קיימת

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. שורות האבן בתוספות הבניה יהיו המשכיות לקיים.	א. עיצוב אדריכלי
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ, 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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) למעט מתקנים סלולוריים, (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.	ב. תנאים להיתר בניה

ג.	פסולת בנין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג ('לתקנון התכנון והבנייה) בקשה להיתר, תנאי ואגרות (התש"ל1970
ד.	בתוספת בניה על גג משותף	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ה.	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח, 1978 – עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	מבנה להריסה	מבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב הינו מבנה המיועד להריסה. ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בחלק המבנה המיועד להריסה.
ז.	סטיה ניכרת	א. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' קומות שבתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי בנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. גובה הבנין המירבי כמצויין בנספח הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. הנסיגות כפי שמופיעות בנספח הינם מחייבות וכל שינוי שלהם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח.	עצים לשימור/ עקירה/העתקה	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה (1965) למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראת
א.	רוחב הדרך יהיה על פי המצוין בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסי (%) משטח תא השטח (	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	בהתאם למסומן בתשריט			1	5	15.11 16.44	11.7	11	49	240	2174.64	328.16	-----	357.30	1489.18	940	1	מגורים ג'

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי אחסנה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\* מעל גובה זה יותר מעקה תיקני בלבד.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.2. הפקעה לצרכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 2, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
<b>6.3. חיזוק מבנים לפי תמ"א 38</b>
למבנים שהיתר הבניה ניתן להם לפני 1.1.80 ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה לגביהם יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת איבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם, בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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' חוזר מנכ"ל משרד הפנים – "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23.6.08).
<b>6.4. הוראות רישום</b>
א. מיד עם אישורה של תכ"ז יוכן ע"י מגישי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור יו"ר הועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישות ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>6.5. ניהול מי נגר</b>
יוותרו לפחות 20% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ וחלוקים)

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
-	בניה	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל. תוספת הבניה בחזית דרומית תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית / בעלי הקרקע
			חברה 58-0011740	ישיבת הגאון מטשעבון	
			36122	ברונר נעמי	
			059814079	ברונר שמעון	
			024271397	ברונר שולמית	
			1282225	שטרן אסתר לאה	
			4451633	נימון יוסף	
			24512	נימון שרה	
			012832897	רודנסקי אברהם	
			012832887	רודנסקי לאה	
			15885775	פרימן יצחק	
			15430143	פרימן נעמי	
			189836	ויסנשטרן נחמיה	
			76187	ויסנשטרן שפרה	
			696028 דרכון	הרשקוביץ הרמן	
			034816900	נוסבויס איתמר	
			043225085	נוסבויס (אהרון) ציפורה	
			15230113	מסלטי רוזיה מכלוף	
			5282608	מסלטי רבקה	
			3045083 דרכון	אורזל רבקה	
					יום בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
21.12.14		גרוס מנחם אדריכל ומתכנן ערים	67831685	מנחם גרוס - אדריכל	עורך התכנית

מ.ד. 3825 ירושלים מיקד 91038  
mgarch@013.net | 02-6521555