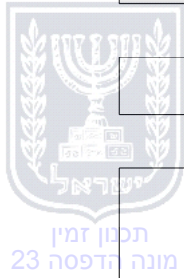


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0210401**

**הקמת בנין חדש ברחוב חכמי 39**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
מדובר במגרש ברח' חכמי 39, בשכונת בית וגן, בירושלים.  
המגרש ריק מבינוי, התבי"ע החלה במקום היא תכנית מס' 2673, המציעה בינוי של 366 מ"ר ל- 4 יח"ד התכנית הנוכחית מגדילה את זכויות הבניה ל - 1258 מ"ר ותוספת 8 יח"ד. סה"כ 12 יח"ד.
2. רקע תכנוני לתכנית :  
התכנית מציעה בינוי חדש של 5 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה.  
התכנית כוללת שינויים בפיתוח השטח עבור אפשרות גישה לרח' עוזיאל.
3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :  
מגיש התכנית הוא בעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הקמת בנין חדש ברחוב חכמי 39

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0210401

מספר התכנית

0.970 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

217950 קואורדינאטה X

630350 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בשכונת בית וגן ברחוב חכמי יוסף 39 מקביל לרחוב עוזיאל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

**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
30341	מוסדר	חלק	282	289, 294

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 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון 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
20/09/1979	2192	2566	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בהיבטים המפורטים בה	החלפה	1042
28/02/1985	1518	3166	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בהיבטים המפורטים בה	החלפה	א /1042
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית בהיבטים המפורטים בה	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	א /5022 / מק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפרת אילן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפרת אילן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה, מס' יח"ד וקווי בנין	07/05/2018	אפרת אילן	11/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11/06/2017	בת שבע בורנשטיין	11/06/2017	1	1: 250	מנחה	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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297860		
	פרטי	יצחק עמרם איפרגן		איפרגן	ירושלים	ברנט זרח	12	052-7355737		b151719@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק עמרם איפרגן		איפרגן	ירושלים	ככר אזרח מור	12	054-5939743		b151719@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297860	02-6296714	
בעלים		יהודית איפרגן			ירושלים	אגסי שמעון	60	02-6524874		b151719@gmail.com
בעלים		יצחק עמרם איפרגן			ירושלים	ברנט זרח		02-6524874		b151719@gmail.com
בעלים		לאה איפרגן			ירושלים	אגסי שמעון	60	02-6524874		b151719@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רבקה איפרגן			ירושלים	אגסי שמעון	60	02-6524874		b151719@gmail.com
בעלים		מרים מסעודי בן הרוש			ירושלים	אגסי שמעון	60	02-6524874		b151719@gmail.com

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

## 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	אפרת אילן	08716		ירושלים	יהודה	14	050-3801989	050-3801989	b151719@gmail.com
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	בת שבע בורנשטין	46661	ב. בורנשטיין	ירושלים	ראובן	132	02-6313233		b151719@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות	ירושלים	טהון	14	02-6413002		bottimadidot@013net.net

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון 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

הקמת בנין חדש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים ג'.

2. קביעת שטחי בנייה מירביים.

3. הגדלת מסי יח"ד מ 4 ל 12.

4. קביעת הוראות בגין תוספת זכויות בנייה במגרש מ-2 קומות ל-4 קומות בכל חתך.

5. קביעת הוראות בגין שינוי קווי בנין בהתאם לנספח הבינוי.

6. קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין סטיה נכרת.

8. קביעת הוראות שלביות ביצוע.

9. שינוי ייעוד קרקע מדרך קיימת מאושרת לשטח ציבורי פתוח.

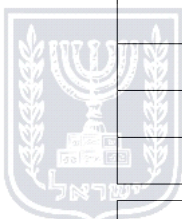


תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	3
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	3
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.09	107.58	דרך קיימת מאושרת
75.43	732	מגורים 5 מיוחד
13.48	130.85	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>970.43</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.21	79.65	דרך ו/או טיפול נופי
71.53	694.05	מגורים ג'
20.26	196.59	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>970.3</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

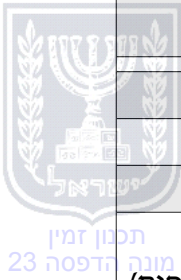
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:  מספר יחידות הדיור המירבי 12 יחידות דיור  מספר קומות המירבי מעל הקרקע יהיה 4 קומות.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:  - מספר קומות מירבי וגובה מירבי  - שטחי בניה מירביים  - קווי בנין</p> <p>ג. פתח היציאה לגג יהיה בגובה המינימאלי האפשרי בהתאם לדרישות כיבוי אש.</p> <p>ד. המעקה על הגג יהיה שקוף מזכוכית.</p> <p>ה. הבינוי עבור המעלית על הגג יהיה בגודל המינימאלי האפשרי, כל זאת בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>הוראות ג, ד, ה, הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת לתכנית</p>
<b>ב</b>	<p><b>גגות</b></p> <p>א. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים על גג הבניין  ב. לא יותר גג רעפים למבנה. גג המבנה יהיה שטוח בלבד.</p>
<b>ג</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר</p>
<b>ד</b>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשם אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>ה</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטיה ניכרת (סטיה נכרת מתכנית),</p>

4.1	מגורים ג'
	התשס"ב-2002.
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.                      הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת                      -תנאי למתן היתר יהא תיאום חזיתות המבנים, חומרי גמר ופרטי בניין עם מהנדס עיר.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת לאתר בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין המירביים יהיה כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את פתרון החניות שיוצע על פי תקן החניות שיחול בזמן הוצאת ההיתר, וכל האלמנטים הנדרשים.                      ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולארים), צינורות ביוב או מים ראשיים וכיו"ב תהינה קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייקבע ע"י הרשות.                      ד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום חזיתות המבנים, חומרי גמר ופרטי בניין עם מהנדס העיר.                      ה. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום בין המחלקות: תברואה, חשמל, כבאות ושפע מחלקת תברואה - בשלב קבלת היתר יש צורך בתאום כדי לקבוע את המקום וגודל מתקן האשפה - מתקן האשפה חייב להיות בתחום שטח המגרש.                      חברת החשמל - תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.                      מחלקת כבאות - הגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו.                      חדר המדרגות בבנין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין.                      יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה.                      מחלקת שפ"ע - יש להגיש תוכנית פיתוח של המעבר עם ובלי רמפה באופן שבו השטח הירוק יהיה אפקטיבי ביותר.                      תנאי למתן היתר יהא הגשת תכנית להסדרת המעבר בתחום תא שטח 2 ובתאום עם אגף שפ"ע.                      תנאי למתן טופס 4 יהא הסדרת המעבר.                      כמו כן לעת מתן היתר יש לתאם עם שפ"ע עקירת העצים בתחום הקו הכחול לצורך פיתוח השטח.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
	<p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות, לעניין הסדרת המעבר.  יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליח"ד המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה. בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.  וכן יש לתאם הסדרת המעבר לרח' עוזיאל, בכדי להבטיח את קיומו של המענה המתאים ביותר עבור מעבר זה.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b>  באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b>  20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b>  גינון ופיתוח</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b>  תכנית להסדרת המעבר בשטח זה תאושר ע"י מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גגות, מאור ובטיחות)</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b>  דרך ו/או טיפול נופי</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>  בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע במס' 3 יותר שימוש לדרך ו/או טיפול נופי בלבד.  שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
3.5	3	3	3	4 (2)	12.6 (1)	12	56	369.86	2567	1044.33	90	264.34	1168	694.05	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
3	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) תותר תוספת גובה עבור חדר יציאה לגג +16.75 עם מעקה תקני.

(2) 4 קומות בכל חתך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין

**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**

מימוש התכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה

