

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0968131

הרחבות דיור ברח' החיד"א 17 בית וגן ירושלים

ירושלים

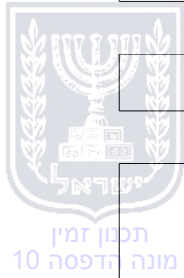
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מציעה תוספות בינוי ותוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה, תוספת שטחים בסמכות וועדה מקומית.
שטח התכנית: 660 מ"ר. 20% מהשטח: 132 מ"ר.

מדובר בבנין שנבנה בהיתר מס' 12/64 שהוצא בשנת 2012.
בהיתר בניה זה אושרה בניה בחזית הקדמית מעל מעלית הרכב (כמוצע בתכנית זו). הבניה בחזית הקדמית אושרו לאחר הקלה בקווי הבנין הקדמיים.

בשנת 2015 אושרה תב"ע לתוספת 2 קומות על הבנין, מס' 101-0154658.
בתב"ע זו סומנה הבניה בחזית הקדמית שמעל למעלית הרכב, החורגת ממדיניות הוועדה המחוזית (3 מ') מגבול ההפקעה לדרך, להריסה. וזאת עפ"י דרישת הוועדה המחוזית.
לאחר אישור התב"ע, הוצא בשנת 2020 היתר בניה מס' 12/64.2 לתוספת 2 הקומות, והבניה בחזית הקדמית אכן לא נבנתה, כפי שנדרשנו בתכנית שאושרה.
התוצאה העיצובית והחזותית לבנין, עקב אי בניית החזית הקדמית כפי שאושר בהיתר המקורי, הינה גרועה והחסר בבניה ובהשלמת הבנין, בולט לעין.
הבניה המוצעת הינה מעל קומת קרקע מאושרת ומהווה המשך למצב הקיים בבניינים הסמוכים, רח' החיד"א 11, 13, 15 אשר גם הם קרובים לגבול ההפקעה לדרך אף יותר אשר המוצע בתכנית זו.
הבקשה להשלמת הבינוי בחזית לא מהווה חריג מהקיים ברחוב, והשלמת הבינוי המוצע אף תשלים את עיצובו החיצוני של הבנין.

מגישי התכנית הינם בעלי הזכויות במקרקעין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

הרחבות דיור ברח' החיד"א 17 בית וגן ירושלים

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0968131

מספר התכנית

0.660 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

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 217475

קואורדינאטה Y 630675

1.5.2 תיאור מקום

בנין קיים בן 6 קומות ברח' החידא 17

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	החיד"א	17	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק		121

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
101-0154658	1

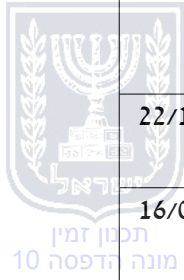
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0154658	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0154658	7132	674	22/10/2015
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/11/2021	יצחק שפירא	13: 46 24/11/2021	בינוי ושטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/04/2021	חיים קוזלובסקי	20: 20 06/04/2021		לא

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	פנינה עטא מירון			בני ברק	בן דוד אברהם	39	02-5327389	02-5327389	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		panet@netvision.net.il
ה. אדריכלות	מתכנן	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389	02-5327389	panet@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	חיים קוזלובסקי	1518		בני ברק	טבריה (2)	16	03-6163553		xyz2800382@gmail.com

(1) כתובת: הזורעים ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: טבריה 16 בני ברק.

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

הרחבות יח"ד קיימות ברח' החיד"א 17

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות: כניסה, ראשונה, שניה, שלישית, רביעית וחמישית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	קו בנין תחתי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	660	100
סה"כ	660	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	660.18	100
סה"כ	660.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות: א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע מפלס 0.00, בקומה א' מפלס +3.06, בקומה ב' מפלס +6.12, בקומה ג' מפלס +9.18, בקומה ד' מפלס +12.24, בקומה ה' מפלס +15.30 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. 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 בנייה מירביים וקווי בנין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה המוצעת ובקו קו נקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית מכח תכנית 968131. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצגות בנספח הבינוי - נספח מס' 1, כתוספות בניה מאושרות מכוח תכנית 154658 תקפות אף על פי שבסעיף 1.6 של תכנית 968131 זו סומנה התכנית כמוחלפת. ו. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 15 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ד	עיצוב אדריכלי

4.1

מגורים ג'

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
2. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט.
3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שיינתן.

ה

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ו

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 100 : 1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

5. תנאי למתן תעודת גמר ו/או טופס איכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות בתחום תא שטח מס' 1 בחזית הפונה לרח' החד"א, הכל בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר ולשביעות רצונם. הביצוע יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיף 4.1.2 א' (ו) (רישום הערת אזהרה).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		מספר קומות		קו בנין (מטר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי				
15	2703.1	1067.73		333.95	1301.42	660	1	מגורים ג'	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
174.79												

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח הבינוי.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

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.

6.3**תקשורת**

מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי בתא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).

6.5**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית תוספות הבניה על פי תכנית זו	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. הוראות שלביות הביצוע אינן כוללות את המרפסות.

7.2 מימוש התכנית

ל"ר