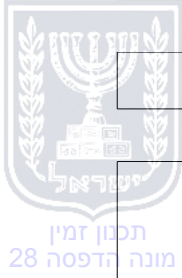


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0821744

החידא 15 תוספת זכויות



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/01/2024

לאשר את התוכנית

22/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005047704/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' החיד"א בשכונת בית וגן.
2. במגרש קיים בניין בן 4 קומות (קומת עמודים ומעליהם 3 קומות) 3 יח"ד בכל קומת מגורים.
3. קומת הקרקע, החלק הפונה לרחוב הינו קומת עמודים כאמור, והחלק האחורי של הבניין משמש כמחסנים. בסה"כ בבניין קיימים 9 יח"ד.
4. התכנית מציעה תוספת 2 קומות ועליית גג לצורך הרחבת 2 יח"ד בקומה העליונה. רקע תכנוני לתכנית:
 1. המגרש מוגדר כ"איזור מגורים 3" בתכנית 1042 (תכנית לכל שכונת בית וגן).
 2. ההיתר התקף לבניין הינו היתר מס' 21647 - תיק רישוי מס' 1972/1014.00.פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
 1. התוספת המוצעת אינה בנויה בפועל.
 2. מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע.
 3. מגישי התכנית הינם בעלי דירות ו/או זכויות בבניין וכן בעלי הזכויות הבלעדיים בגג הבניין, בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין.
 3. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

101-0821744

מספר התכנית

0.795 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217469

קואורדינאטה Y 630642

1.5.2 תיאור מקום

רחוב החיד"א 15, שכונת בית וגן, ירושלים

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
30166	מוסדר	חלק	122	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
20/09/1979		2192	2566	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1042.	החלפה	1042
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 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			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין קווי בנין ומספר קומות	18: 13 07/02/2024	עמוס גדרון	06/02/2024			רקע	בינוי ופיתוח
לא		11: 21 06/02/2024	עמוס גדרון	27/06/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
הנדסאי אדריכלות	פרטי	זאב קצנלנבוגן	2986182 5		בית שמש	יחזקאל הנביא	24	058-3206777		zkarczk@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם אייזנברג			ירושלים	(1)	37	058-7171777		
פרטי	אשר קרויזר			מודיעין עילית	נתיבות המשפט	62	054-8419105		
פרטי	דוד שריקי			ירושלים	החיד"א	15	050-4108009		

(1) כתובת: שדרות בן מימון 37.

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	עמוס גדרון	66417	0	.	(1)		054-4294510		amos@gidro narc.com
מודד	מודד	אבו רגב נזר	1168		נצרת	(2)				

(1) כתובת: שורש.

(2) כתובת: רחוב 5026 מספר 38.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 2 קומות לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים ב'.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים לבניין.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירבית בתחום התכנית.
- ד. הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-6.
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	102.09	12.87
מגורים	691.45	87.14
סה"כ	793.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	102.09	12.86
מגורים ב'	691.45	87.14
סה"כ	793.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

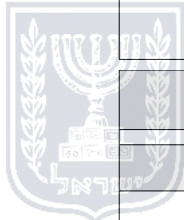


תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ב'
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר תוספת 2 קומות חדשות ע"ג הקומה הרביעית הקיימת לשם הרחבת 2 יחידות דיור הכלל תכנון זמין מונה הדפסה 28</p> <p>בהתאם למפורט בנספח 1.</p> <p>2. תותר הרחבת האגף המערבי-דרומי ובניית גרמי ממד"ים באגף הדרומי והצפוני לשם תוספת ממ"ד עבור כל יח"ד תוך יצירת מעטפת חדשה ככל הנדרש ו/או מתאפשר, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תנאי למימוש עמודת הממ"דים המוצעת בחזית הדרום מזרחית, יהיה הסכמת בעלי דירה מספר 2, ככל שבעלי דירה מספר 2 ישנו את דעתם או יתחלפו, תתאפשר מימוש של עמודת הממ"דים בחזית הדרום מזרחית בעתיד.</p> <p>4. מתקנים ודודי השמש יועתקו אל הגג כפי שמסומן בנספח הבינוי ותישמר גישה חופשית אל המתקנים ודודי השמש לכלל דיירי הבניין.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>בנין/גדר/מדרגות להריסה :</p> <p>הבניין/חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>תנאי בהיתר הבניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין ומספר הקומות המירבי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור בתחום התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום, קווי בניין עיליים למרפסות כקו שתי נקודות אדום.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. הגשת תכנון מפורט לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי, חתכים, חזיתות, הדמיות עקרוניות, מיקום של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך המצויים בתוך תחומי המקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות מים וביוב ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש ההיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר הבנייה יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית בנוגע לתוספת הקומות על הבניין הקיים, לבדיקת מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם המחלקות : כבאות, תברואה, נכסים.</p>

4.1	מגורים ב'
ו	זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	זרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(1) 18.81	9	40	219.5	1745	598	1147	795	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה, יותר פתח יציאה לגג עד לגובה 22.11.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ-20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כמו חצץ או חלוקים.

6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38

א.היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תותר בניה בשלבים:	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה בנפרד וכן על הגג בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים