

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3682 ג'

תוספות בניה למגורים - שכ' בית וגן, רח' דוד מרץ 44

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 3682  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 109 ביום 2/10/09  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה תוספות שטח ליחידות דיור קיימות ע"י:

1. שינוי יעוד שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי.
2. צירוף שטחי מרפסות מקורות קיימות לשטח הבניה העיקרי.
3. שינוי יעוד שטח התכנית מ: איזור מגורים 5 מיוחד ל: איזור מגורים א' (לפי הנחיות מבא"ת).

מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

קיימים תיקים סגורים בענין הבקשה הנדונה – 3789/96 , 3656/99 , 5136/06 .  
בהחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתיק 5136/06 מיום 25.3.07 ניתנה ארכה למבקשים להשגת היתר לבניה, עד ליום 1.4.08 .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז ירושלים

## תוכנית מס' 3682 ג'

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספות בניה למגורים-שכ' בית וגן, רח' דוד מרץ  
44

1.1 שם התוכנית

0.579 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה

18/02/2010

תאריך עדכון

תוכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

סוג איחוד  
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
מוסד התכנון המוסמך  
לאשר את התוכנית

• כן

• לא

• ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217950  
קואורדינטה Y 629700

1.5.2 תיאור מקום ירושלים-שכ' בית וגן רח' דוד מרץ 44

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
בית וגן דוד מרץ 44

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	• מוסדר	• חלק מהגוש	228	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30192	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2022 ג'	110

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/06/1998	4656	שינוי מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים א'	כפיפות שינוי	62
				3682 ב'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ'מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מישרד אבנר אבן טוב תמר קורן אדריכלית אתראית	8/02/2009		13		מחייב	חוראות התוכנית
	"	"	31/10/2007	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	"	"	8/02/2009	1		1:100	נספח הבינוי מנחה - למעט לנושא גובה המבנה, מס' יחיד, וקווי בנין אשר לגביהם הוספה מחייב.	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחיבים לבין המנחים יגברו המסמכים הממחיבים. במקרה של סתירה בין הממחיבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	מגיש התוכנית
	דוא"ל	פקס	סלולרי	02-6439602	רח' דוד מרץ 44 ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	69800050 54280075	69800050 54280075	הרוניאן בתיה תימתא אפרים		מגיש התוכנית

1.8.2 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	יום בפועל
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	יום בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	בעלים
דוא"ל	פקס	סלולרי	02-6439602	רח' דוד מרץ 44 ירושלים	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	69800050 54280075	הרוניאן בתיה תימתא אפרים		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	עורך ראשי
eventov@ zahav.net.il	02-5795860	02-2670043	02-6515661	רח' כלנית 12 מבשרת ציון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	0110138	000922948 54857800	משדד: אבנר אבנ טני אדרכל אחראי: תמר קורן	אדרכל מורד מוסמך	עורך ראשי
	02-6524777			רח' בית הודס 12 גבעת שאול ירושלים		467		אריה מירמן	מורד מוסמך	מורד

**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**

קביעת בניוי לתוספת שטחי בניה, לשם הרחבת יח"ד קיימות ע"י הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי יעוד שטח: מאיזור מגורים 5 מיוחד-לאיזור מגורים א'.

2.2.2 שינוי יעוד משטח שירות לשטח עיקרי, סה"כ 99 מ"ר.

2.2.3 תוספת שטחי שירות, סה"כ 59.45 מ"ר.

2.2.4 קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.579	שטח התוכנית – דונם
		4	---	4	מגורים – מספר יח"ד
		506.21	99.04	407.17	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	228	

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.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	איזור מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג סיתות וכיחול כמו אבן הבנין הקיים.
ב.	פיתוח גדרות-על גבול המגרש הפונה לדרך, תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ג.	מס' יח"ד סטיה ניכרת: מס' יח"ד המירבי בבנין יהיה 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.
ד.	קווי בנין סטיה ניכרת: לא תותר חריגה מקווי הבנין מעבר לקבוע בתכנית זו - קדמי-6 מ' צידי - 3 מ' אחורי - 5 מ' . הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.
ה.	גובה מבנה סטיה ניכרת: לא תותר חריגה מגובה המבנה מעבר לקבוע בתכנית זו - 7.5 מטר מעל מפלס הקומה הקובעת. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.
ו.	מס' קומות סטיה ניכרת: לא תותר חריגה ממס' הקומות מעבר לקבוע בתכנית זו - 2 קומות מעל מפלס הקומה הקובעת. 3 קומות מתחת מפלס הקומה הקובעת.
ז.	מתקנים אנטנות-תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד. דחי שמש- הקולטים והדוודים יוצבו על הגג השטוח העליון כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - באישור מהנדס העיר. שנאים- תנאי למתן היתר בניה היא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. במקרה הצורך בשנאי הוא ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין - בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
ח.	שטחי בניה שטחי בניה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .

4.2	תנאים למתן היתר בניה
4.2.1	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2.2	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2.3	תיאום 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 בתך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, צנרת ביוב ומים ראשית וכיצא 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4.3	חניה
4.3.1	החניה הפרטית תתוכנן בתחום המגרש ותהיה בהתאם לתקן החניה התקף.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזור	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	עמילות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / (מחלק את המותר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-שמאלי	צד-ימני	קדמי	מחלקת לבניסה הקובעת						מפל הבניסה הקובעת	מותרת הבניסה הקובעת			
5	3	3	6	3	7.50	7	4	36.55%	98.80%	27.52	317.92	579	228	מגורים
														א'

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>	
6.1.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	
6.1.2 לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע - לא רלבנטי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

"זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה".

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		X בתיה הירושלמי בנין	69800005 54280075	בתיה הרוניאן תיתא אפרים	מגיש התוכנית {2}
					יזם במועל (אם רלבנטי)
	אשפת בש	X בתיה הירושלמי בנין	69800005 54280075	בתיה הרוניאן תיתא אפרים	בעלי עניין בקרקע
		תמר קורן אדריכלית מס' רישיון: 0110138	000922948 54857800	משרד: אבנר אבן טוב אדריכל אחראי: תמר קורן	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים למתן תוקף</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>