

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12550

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' בית וגן 113, שכ' בית וגן, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  אישור תכנית מס' <u>12550</u>  הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  ביום <u>20.10.11</u> בל"מ  מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>ד"ר ח' ח' ח' ח'</u></p>	

**דברי הסבר לתוכנית****1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה הרחבות ליח"ד וחנות קיימות בבניין המגורים המשותף, הנמצא ברח' בית וגן 113, שכונת בית וגן, ירושלים.

**2. רקע תכנוני לתכנית**

מדובר על בניין מתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה. ב 20.09.1979 אושרה תכנית 1042.

הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 70/247.

**3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בבנין קיימות 6 יח"ד וחנות.

תכנית זו מבקשת תוספות לכל יח"ד קיימות בבנין, תוספת קומה עליונה במפלס +9.50 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +6.50.

בחלקה קיימות עבירות בניה – סגירת מרפסת שמסומנות להריסה.

**4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**

מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

**5. אחר.**

---



---



---

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

## מחוז ירושלים

## תוכנית מס' 12550

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רח' בית וגן 113,  
שכ' בית וגן, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

705.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה

10/05/11

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

כן.

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא.

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

-----

לפי סעיף

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

אופי התכנית

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217880  
קואורדינטה Y 630120

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת בית וגן, אזור מגורים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים

שכונה בית וגן  
רחוב בית וגן  
מספר בית 113

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.5
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.7	7.7

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

7.7

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 "תמוז התשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	שינוי	מתאר 62 ✓
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	2556	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1042 ממשיכות לחול.	שינוי	1042 ✓
22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18/11/2010		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18/11/2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	18/11/2010	1		1:100	מחייב חלקיית*	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים.

\* מחייב לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		026420796		רח' בית וגן 113/7 י"ם			678988	וין-חלודר דוד אברהם		מגיש התכנית

יזם בפועל (לא רלוונטי) 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									ג.ר.	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			י"ם 113/1	רח' בית וגן		58083296		זיידמן נוידין יחיאל		בעלים
			י"ם 113/1	רח' בית וגן		2252243		זיידמן נוידין עדי		
			י"ם 113/2	רח' בית וגן		490736		לדר שמואל		
			י"ם 113/2	רח' בית וגן		69181		לדר חסידה		
			י"ם 113/3	רח' בית וגן		641983-D		רבינוביץ מלכה		
			י"ם 113/3	רח' בית וגן		015655640		רבינוביץ מלכה		
			י"ם 113/4	רח' בית וגן		3172855		סקיבין דב		
			י"ם 113/4	רח' בית וגן		6527594		סקיבין אגי		
			י"ם 113/5	רח' בית וגן		6913182 ד'		בלונדר מויז		
			י"ם 113/5	רח' בית וגן				בלונדר משה		
			י"ם 113/5	רח' בית וגן		015687148		בלונדר קלמן נצירלס		
			י"ם 113/5	רח' בית וגן		6559480		בלונדר אברהם (אלאן)		
			י"ם 113/5	רח' בית וגן		1372040		בלונדר אליעזר		
			י"ם 113/5	רח' בית וגן		1371527		יהושע רות		
			י"ם 113/5	רח' בית וגן		13764436		אקשטיין לאה		
			י"ם 113/6	רח' בית וגן		4748023		ישראל גבריאל		
			י"ם 113/6	רח' בית וגן		5022414		ישראל ארית		
			י"ם 113/7	רח' בית וגן		678988		וין-חלודר דוד אברהם		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108	054- 4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלעקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054- 8444118	02-5381160	עוזיאל 34 י-ם		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050- 4505105	088551173	רח' העצמאות רובע 16/35 הסיטי, אשדוד		959	307040618	מורטוב אלכס	מודד	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
לא רלוונטי	

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 שטחים בכל הקומות, תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +9.50 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +6.50.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1123.00 מ"ר, מהם 876.0 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 78.00 מ"ר למסחר ו 169.0 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 5 קומות.
- קביעת חזית מסחרית.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.705
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 70/247		954.00	+ 399.00	476.79	מ"ר	מגורים
			+ 25.00	53.00	מ"ר	מסחר
		1 + 6 חנות	0	1 + 6 חנות	מס' יח"ד	

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2	דרך

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	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
	א. הוראות בניין
	ב. קוי בניין
	ג. עיצוב אדריכלי
	ד. קולטי שמש
	ד. הריסות ופינויים
	ה. הוראות פיתוח
	ו. רשות העתיקות
	תותר תוספת קומה עליונה במפלס +9.50 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת. תוספות לשם הרחבות בחזיתות, מזרחית ומערבית, לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין, הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
	1. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
	2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
	4. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
	5. גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
	6. יש לתאם עם רשות העתיקות.

4.1.3	<p align="center"><b>תנאים למתן היתר בניה</b></p>
	<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
4.1.4	<p align="center"><b>חניה</b></p>
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
4.1.5	<p align="center"><b>סטייה ניכרת</b></p>
א.	<p>קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ב.	<p>מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
ג.	<p>לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
4.1.6	<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>
א.	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
ב.	<p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי				שרות
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	4	*13.60	7	172	1123.00	93.00	95	76.00	859.00	655.0	1	מגורים ב'

\* כולל מעקה גג  
 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות****תמ"א 34**

- יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.
- יוותרו לפחות 25% 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ ותלוקים).

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

כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			678988	ון-חלדר דוד אברהם	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			58083296 2252243 490736 69181 641983-D 015655640 3172855 6527594 6913182 ד' 015687148 6559480 1372040 1371527 13764436 4748023 5022414 678988	זיידמן (זייד) יחיאל זיידמן (זייד) עדי לרר שמואל לרר חסידה רבינוביץ מלכה רבינוביץ מלכה סקיבין דב סקיבין אגי בלונדר מויז בלונדר משה בלונדר קלמן (צירלס) בלונדר אברהם (אלאן) בלונדר אליעזר יהושע רות אקשטיין לאה ישראלי גבריאל ישראלי אירית ון-חלדר דוד אברהם	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		ה. אדני יוסף ספקטור פ.ד. 34845 054-8444118	34845	029332673	ספקטור יוסף