

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 971410

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0076216

הרחבת דיור ברח' דוד מרץ 46, שכונת בית וגן ירושלים.



משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
14-07-2014
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

[Signature]
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך



דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' דוד מרץ מס' 46 בפאתו הדרומית של שכונת בית וגן, ירושלים. (השפוע במגרש יורד לכיוון דרום כך שבחלקו העליון רח' דוד מרץ ובחלקו התחתון רח' מועלם שמעון ניסים. השיפוע מנוצל לדירוג המבנה ולכניסות פרטיות לחלק מהדירות. הכניסה לח.מדרגות הוא במפלס +6.24, וישנם כניסות פרטיות לדירות במפלס +6.24 ומטה.)

2. במגרש קיים בניין בן 4 קומות. בכל קומה יח"ד בודדת. בסה"כ 4 יח"ד. (כמו כן קיימת קומה המשמשת לתחנה ואחסון במפלס -2.45)

3. התכנית מציעה הרחבת רוב הקומות הקיימות לכיוון צפון ותוספת קומה. מוצעת תוספת יח"ד בודדת במפלס +12.48. (הבינוי המוצע מדורג לכיוון דרום).

רקע תכנוני לתכנית:

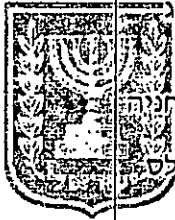
1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 5 מיוחד" בתכנית 2022 ג'.

2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 07/771.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ברח' דוד מרץ 46, שכונת בית וגן ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0076216

שטח התכנית 1.2

0.832 דונם

מהדורות 1.3

מילוי תנאים למתן תוקף שלב

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218006
	קואורדינאטה Y	629691

1.5.2 תיאור מקום

החלקה ממוקמת בפאתי שכונת בית וגן בחלקו הדרומי בסמיכות לשכונת רמת שרת.
ישנו שיפוע לכיוון דרום שבחלקו העליון רח' דוד מרץ ובחלקו התחתון רח' מועלם ר' הדיכה 31 שמעון ניסים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מרץ דוד	46	

שכונה בית וגן

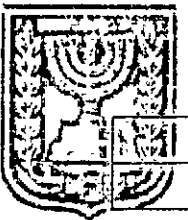
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	209	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30192	91



1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ב / 2022	78

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
1042	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 1042.	2566	2192	20/09/1979
ב/2022	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 2022.ב.	2998	806	11/12/1983
ג/2022	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 2022.ג.	3683	3752	30/07/1989
ד/2022	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 2022.ד.	4000	3007	07/05/1992
5022	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב/5166	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62.	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיקי זיידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיקי זיידמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב		1	30/06/2014	זיידמן מיקי		01/07/2014	מחייב לעניין: מס' קומות, גובה, קווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	30/06/2014	זיידמן מיקי		01/07/2014		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



מחלקת תכנון ומבנה
ירושלים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דני רגיואן			ירושלים	עליאש	8	00-0000000	00-0000000	dannyrejwan@bezeqint.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דני רגיואן			ירושלים	עליאש	8	00-0000000	02-6240623	dannyrejwan@bezeqint.net

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	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819	072-2505819	mzaidman1@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שורץ	1048		ראשון לציון		12	03-6325952		mshv@mshv.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
תדפיסה 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

תוספת בנייה בבניין מגורים קיים ברח' דוד מרץ מס' 46, שכונת בית וגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
2. קביעת שטח מאזור מגורים 5 מיוחד ייעוד שאינו לפי מבא"ת לאזור מגורים ב'.
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות ברוב קומות הבניין.
 2. קביעת בינוי לתוספת שטח למחסנים.
 3. קביעת בינוי לתוספת יח"ד.
 4. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
 5. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 906 מ"ר (מתוכם 626.70 מ"ר שטחים עיקריים ו-279.30 שטחי שירות)
 6. הגדלת מספר הקומות מ-5 קומות ל-6 קומות .
 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 8. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 9. קביעת הוראות בעניין שלבי ביצוע.



תכנון זמין
תדפיסה 10



תכנון זמין
תדפיסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.832
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+1	5		עפ"י היתר מאושר מס' 07/771
מגורים (מ"ר)	מ"ר	466	+160.7	626.7		עפ"י היתר מאושר 07/771.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	832	100
סה"כ	832	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	832.94	100
סה"כ	832.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעל.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר תוספת קומה אחת והרחבת רוב הקומות בהתאם למפורט בנספח בנוי מס' 1. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול של אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא בזה תהינה 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.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>מספר הקומות כמופיע בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה- 0.00 כמופיע בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח, 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								ש"כ	ש"ב	עיקרי	שרות						
(2)	1	5	15.6 (1)	6	5	27	110	906	83.9	0	195.4	626.7	832	46	1	מגורים	מגורים ב'



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

מגורים ב'	מגורים	שימוש	תאי שטח	בניין	קו בנין (מטר)	
					אחורי	קדמי
			1	46	(2)	(2)

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:

כל שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי מחסנים ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני בלבד ועד לגובה של 17.00 מ' בלבד..

(2) לפי המסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. הבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דני רגיואן שם ומספר תאגיד:	סוג: 051168086	תאריך: 3.7.14 חתימה:
-------------	-----------------------------------	----------------	-------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: דני רגיואן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים 051168086	תאריך: 3.7.14 חתימה:
-----------------	-----------------------------------	-------------------------	-------------------------

עורך התכנית	שם: מיקי זיידמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 14.7.14 חתימה:
-------------	------------------------------------	----------------	--------------------------

~~מ. זיידמן~~
אדריכל ומתכנן עירוני
מ.ד. 39943