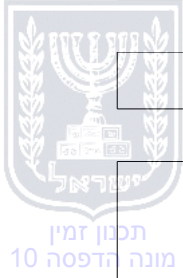


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0671040

תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' בית וגן 47, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
שם התכנית: תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' בית וגן 47, ירושלים  
גוש 30166, חלקה 7.  
מטרת התב"ע החדשה: תוספת בניה בקומות הקיימות לשם הרחבת יח"ד בקומות הקיימות וכן תוספת שתי קומות חדשות, מעבר למה שאושר בתב"ע 12159, עבור ארבע יח"ד חדשות.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
מדובר בבניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1, 75 אחוזי בניה.  
ב 16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.  
הבניין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 61/653.  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 12159 שאושרה בשנת 2010.  
בבניין התקבלו היתרי בניה 61/653.2, 61/653.3, 61/653.4, 61/653.5 עבור תבניית מרפסות ותוספות בניה.  
כמו כן בהיתר בניה 61/653.4 התקבלו תוספות בניה מעבר לשטחים שאושרו בתב"ע 12159.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).  
בבניין קיימת עבירת בניה בדמות סגירת מרפסות שמיועדות להריסה.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישי התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' בית וגן 47,  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0671040 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.770 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217650
	קואורדינאטה Y	630675

1.5.2 תיאור מקום  
הבניין בנוי ברחוב בית וגן 47 (בסמיכות לרחובות הרב עוזיאל ומבוא אברהם אבא אורי) הממוקמים בשכונת בית וגן, ירושלים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בית וגן	47	

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		7, 51, 308, 310

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

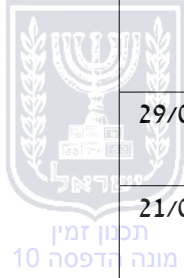
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12159	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12159	6131	4566	29/08/2010
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות והריסה	11: 20 23/12/2020	דוד בלצקי	23/12/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 07 23/12/2020	ראובן אלסטר	23/12/2020	1	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



## 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	אלברט סבג			ירושלים	בית וגן (1)	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	דבורה סבג			ירושלים	בית וגן (2)	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	..		נון-פרו חברת מניות	ירושלים	בית וגן (2)	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	אהרן משה שניפר			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	צפורה שניפר			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	רבקה אסייג			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	שחר יעקב אסייג			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	אהרון אורון גביזון			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	צפיה שרה גביזון			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	חנה סגל			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	יוסף סגל			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	עמוס גולדרייך			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	שרה גולדרייך			ירושלים	בית וגן	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	ישראל מנחם ויזל			ירושלים	בית וגן	47	052-8996888	00-0000000	afikimgr@g mail.com
	פרטי	אלישבע ויזל			ירושלים	בית וגן	47	052-8996888	00-0000000	afikimgr@g mail.com
	פרטי	בנימין ארנו סרור			ירושלים	בית וגן (2)	47	00-0000000	00-0000000	
	פרטי	שרה מונה רות סרור			ירושלים	בית וגן (2)	47	00-0000000	00-0000000	

## הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון 09PP15891.

(2) הערה: מס' דרכון 10AC68573.

## 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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 10



## 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

תוספת בניה בקומות הקיימות ותוספת שתי קומות חדשות בבניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד למגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה:
  - א. תוספת שטחים במפלסים הקיימים.
  - ב. תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים עבור ארבע יח"ד חדשות.
  - ג. הגדלת מסי' הקומות ל 6 קומות מעל קומת המרתף.
  - ד. קביעת מסי' יח"ד ל 13 יח"ד.
  - ה. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
  - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  - ח. קביעת הוראות בגין חניה.
  - ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

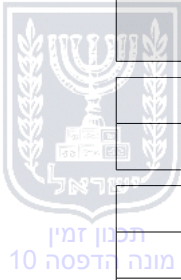
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	770	100
סה"כ	770	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	771.49	100
סה"כ	771.49	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	1. תותר הרחבת בניה ותוספת קומות חדשות מעל הבניין הקיים ברח' בית וגן 47, ירושלים. 2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. תותר התקנת מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
<b>ג</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
<b>ו</b>	<b>פסולת בניין</b>
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
<b>ז</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בניין רגיל ובקו בניין נקודתיים לקו בניין עילי למרפסות.
<b>ח</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>ט</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	1. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית בתיאום עם אגף

4.1	מגורים ג'
	שפ"ע.
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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> <p>4. תיאום עם אגפי תושי"ה, שפ"ע כבאות ותברואה.</p>
יא	<p><b>עתיקות</b></p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ת"י 413.</p>
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כלשהיא בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, ינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני העיר. בהתאם לחו"ד פקיד היערות.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% 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) וחלוקים).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					
(3)	1	6	20 (2)	16.88	13	43.53	227.09	1748.6	46.2	118.6	1583.8 (1)	770	1	מגורים	מגורים ג'	



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	1	מגורים	מגורים ג'	(3)	(3)

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

### הערה ברמת הטבלה:

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 36.00 מ"ר מתוך זה, הינו שטח עיקרי מוצע למרפסות מקורות..
- (2) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני וכן מבנה יציאה לגג..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10