

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1040260

שימור ותוספות בנייה - רחוב בית וגן 48, ירושלים



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 :

06/07/2023

לאשר את התוכנית

25/07/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

רחוב בית וגן הינו הרחוב הראשון שעל בסיסו התפתחה שכונת הגנים של "בית וגן" בשנות ה 30. כיום קיים בחלקה אחד המבנים המקוריים האחרונים הקיימים יחד עם חצר קדמית רחבה ועצים רחבי נוף בני כ 80 שנה. מבחינה סטטוטורית התכנית החלה על החלקה הינה תכנית 1042.

התכנית המבוקשת:

התכנית מבקשת לשמר את "רוח המקום" על ידי שימור חזיתות המבנה, הגדרות הפונות לרחוב יחד עם מירב העצים בחצר הקדמית. במקביל מבקשת התכנית להוסיף תוספות בנייה ויחידות דיור ולקבוע את מספר הקומות ל 7 קומות כאשר הקומה השביעית בנסיגה. מספר יח"ד המבוקש הינו עד 24 ויקבע סופית בהתאם לתקן החנייה בעת הוצאת היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שימור ותוספות בנייה- רחוב בית וגן 48, ירושלים
מספר התכנית	מספר התכנית	101-1040260
שטח התכנית	שטח התכנית	0.801 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 217590  
 קואורדינאטה Y 630579

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב בית וגן בשכונת בית וגן בירושלים.

### 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	48	

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		140

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 17



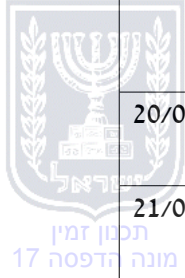
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
20/09/1979		2192	2566	תכנית זו מחליפה את תכנית 1042	החלפה	1042
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166 תחת הגדרת מבנים לשימור	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 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			זאב ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב ארד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח- מחייב לעניין קווי בניין, מספר הקומות והאלמנטים לשימור	10: 33 18/07/2023	זאב ארד	18/07/2023			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תיק תעוד המבנה ההסטורי הקיים- עותק מודפס ישמר בלשכת התכנון	11: 06 02/12/2021	משה שפירא	02/12/2021			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח תנועה וחנייה	08: 30 13/07/2023	יהושוע גולדרינג	13/07/2023			מנחה	תנועה
לא		14: 30 23/11/2021	חיים קוזלובסקי	31/05/2021	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	עמיחי נוימן		פסגת בית וגן 2021 בע"מ	ירושלים	בק	11			pini0504171 698@gmail. com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זאב ארד	8141431	ארד אדריכלות	ירושלים	הלל	23	02-6423804		zeev@doxa.c o.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהושוע גולדרינג	36907713		ירושלים	הלל	14			office@ygyg. co.il
מודד	יועץ	חיים קוזלובסקי	1518		בני ברק	טבריה	16			xyz2800382@ gmail.com
אדריכל	יועץ	משה שפירא	12345		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		Shapiroarc@ gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

שימור והקמת בניין מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד הקרקע ממגורים 1 למגורים ג.

קביעת קווי בניין חדשים.

קביעת מספר הקומות ל 7 קומות על קרקעות 1 קומה תת קרקעית.

קביעת שטחי הבנייה המירביים בתחום התכנית.

קביעת הוראות לשימור המבנה, החצר והגדר ההיסטורית.

קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

קביעת שלביות הביצוע.

קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		להריסה	מגורים ג'	1
		לשימור	מגורים ג'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	801	100
סה"כ	801	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	801.33	100
סה"כ	801.33	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת הבנייה באבן נסורה וחלקה אסורה.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>האלמנטים המסומנים לשימור בנספח הבינוי כוללים את החזית הראשית וחלק מחזיתות צידיות, המרפסת, הגינה והגדר ועליהם חלות ההוראות הבאות.</p> <p>א) לא תותר הריסה מלאה או חלקית של הבנין לשימור מעבר למה שמותר בתכנית.</p> <p>ב) בחלקי המבנה שסומנו לשימור לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג) יש להגיש תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי כתנאי לפתיחת תיק להיתר בניה.</p> <p>ד) תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט במסמכי תכנית זו.</p> <p>ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ו) חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ז. גמישות: על אף האמור, תותר, באישור מהנדס העיר, פתיחת הגדר לצורך מעברים הנדרשים לכניסות למערכות טכניות או אחרות על פי הנדרש (פינוי אשפה/ חדר טרפו/ אחר)</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>2. מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל תוספת קומות תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. תיאסר סגירה או אטימה של המרפסת ההיסטורית בחזית המגרש. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור בתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה וסטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין עילי כחול הוא קו בניין למרפסות זיז בלבד.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תאום תכנון ועיצוב אדריכלי ואישורו על ידי מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. מתן הנחיות על ידי יועץ שימור המומחה בתחום השימור, שימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה על ידי יועץ שימור המומחה בתחום השימור.</p> <p>3. תנאי להקמת עגורונים ו/או מנופים לצורך הקמת התכנית- יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית בירושלים. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>5. שימור :</p> <p>(א) תנאי לבקשת היתר בניה היא תכנית שחזור פרטי בניה, נגרות ומסגרות מקוריים על פי תיקון התיעוד בתחום אזור לשימור המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>(ב) תנאי לבקשת היתר בניה יהיה אישור תכנית הנדסית ותכנית תשתיות מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>(ג) תנאי בהיתר בניה יהיה השלמת דרישות מחלקת השימור לרבות בחצר פיתוח שטח, והמרפסת.</p> <p>(ד) תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון ופיקוח מלא על הביצוע של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצרך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413, וחיזוקו בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים לשימור ישמרו ולא תותר פגיעה בהם.</p> <p>2. כל עבודה ברדיוס הקטן מ 3 מטרים מגזעי העצים המיועדים לשימור תלווה בפיקוח אגרונום.</p> <p>3. הטיפול בנושא העצים לשימור יתואם עם אגף שפ"ע במסגרת התנאים בהיתר.</p> <p>4. העצים המסומנים לעקירה יעקרו בתיאום עם אגף שפ"ע במסגרת התנאים בהיתר.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ 15% משטח המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א.</p>
י	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מיקום חדר הטרפו, במידה ויידרש, יקבע באופן סופי בתת הקרקע ובשלב ההיתר בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. מרפסות :</p> <p>א. על השטח המסומן למרפסות בטבלא 5 תחולנה ההוראות הבאות :</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.</p> <p>ג. שטח המרפסות בדירה יכול להיות מחולק בין מספר י"חד בהתאם לתכנון אדריכלי.</p> <p>ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן יקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

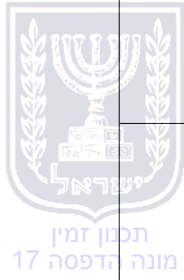


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים ג'
	<p>לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ז. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
יא	<p><b>חניה</b> תקן החניה בתכנית יהא 50% מן התקן התקף לעת היתר הבניה. זאת בכפוף לשימור העצים בהתאם למצוין בתשריט ולשימור המוצע בתכנית</p>
יב	<p><b>הריסות ופינויים</b> 1. תותר הריסת המבנה הקיים למעט הקירות והגדרות המוגדרים לשימור בתכנית זו. 2. פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה על פי חוק.</p>
יג	<p><b>בטחון ובטיחות</b> בטיחות טיסה: 1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה ( בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 בכל פינות המבנה, בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864- בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה 0 ת"י 5139). 2. במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א ולנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה האחרונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>
יד	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b> תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת שימור המבנה וניקוי חזיתותיו באישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>



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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	4	(3)	(3)	1	7	(2) 29.2	24	41	352	630	0	(1) 510	1675	801	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

מ"ר	הניה-כלול בסך השטחים (%)	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			
215 (4)	79	מגורים	מגורים ג'

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) כולל ממד"ים.
- (2) מעל לגובה זה יאושר מבנה מינימאלי ליציאה לגג, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים טכניים ומעקה תקני בלבד.
- (3) לפי תשריט.
- (4) לא כולל מרפסות גג ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבנייה תערך בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש בתוך 15 שנה מיום אישורה ברשימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17