

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1053628

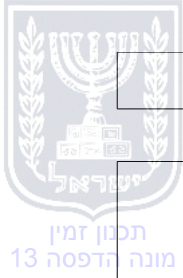
תוספת 2 קומות 2 יח"ד ומעלית בבית וגן 3 ירושלים

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

תוכנית לתוספת 2 קומות חדשות לתוספת 2 יח"ד+ הרחבות ליח"ד קיימות ומעלית בבית וגן 3 ירושלים.

רקע תכנוני לתכנית :

- מדובר על חלקה 54 בגוש : 30164 ברח' בית וגן 3 שכונת בית וגן.
- התב"ע התקפה הינה תכנית 1042 (תכנית המתאר השכונתית) אשר אושרה בשנת 1979 , ויעוד החלקה הינו איזור מגורים.
- בבניין קיימות היום 3 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת מחסנים מתחת לכניסה הקובעת.

- 1.היתר הבניה המקורי הינו 92/650.
- 2.היתר לתוספת מחסנים שמספרו 92/650.3 ,

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :  
בניה קלה בחזית האחורית שלא בהיתר

מעמדו של מגיש התוכנית :  
מגיש התוכנית הינו מבעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות 2 יח"ד ומעלית בבית וגן 3 ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-1053628

שטח התכנית  
0.332 דונם

סוג 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	217434
	קואורדינאטה Y	631139

1.5.2 תיאור מקום תחילת רחוב בית וגן בסמיכות לרכבת הקלה בשדרות הרצל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	54	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1042	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1042 בתחומה.	2566	2192		20/09/1979
1155	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 1155 בתחומה.	1180	1843		13/05/1965
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959
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
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	20/07/2023	הודיה מורד	02: 53 23/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/05/2022	הודיה מורד	00: 49 11/05/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/07/2023	יוסף וייס	11: 09 09/07/2023		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



**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	שמואל דדש			ירושלים	בית וגן	12			s-dadash@014.net.il
	פרטי	מרים שרה אלון			ירושלים	בית וגן	3			
	פרטי	דפנה בתיה ירון			ירושלים	בית וגן	3			
עו"ד	פרטי	דוד ינובסקי (1)	20280		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6537705		y_law@inter.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח של דדש עפר יצחק.

**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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	(1)		04-6733403	077-5558464	liad.arc@gmail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר שרותי מדידה בע"מ	ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	יוסף וייס			אספר	נחל קדם	13			neomife@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	הודיה מורד	40630/ה		ירושלים	(2)	11	02-5838471		moria.arc2@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון 15205.

(2) כתובת: אברהם רביץ 11 דירה 6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 2 קומות לתוספת 2 יח"ד +מעלית ומרפסות לבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות לשם תוספת 2 יח"ד.

תוספות להרחבת יח"ד בכל הקומות

תוספת מחסנים במפלס התת קרקעי

תוספת מעלית.

2.2.2 קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית.

2.2.3 קביעת בינוי ל-5 קומות מעל הקרקע וקומה תת קרקעית למחסנים.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה .

2.2.5 קביעת מסי יח"ד ל 5- יחידות דיור

2.2.6 קביעת קווי בנין.

2.2.7 קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

2.2.8 קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	332	100
סה"כ	332	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.43	5.47
מגורים	318.48	94.53
סה"כ	336.92	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות הבניה כמפורט להלן :</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות .</p> <p>תוספת 2 קומות חדשות מעל הבניין הקיים.</p> <p>2. תותר תוספת בניה במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים, הכל בדומה למוצג בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>3. זכויות והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>ב. מס' הקומות כמצוין בטבלה זו הינו מחייב וכל תוספת קומות תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו בנין עילי</b></p> <p>קו בניין עילי הינו עבור המרפסות בקומה א בלבד.</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>ג. תאום 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. תיאום נושא העצים עם אגף שפי"ע.</p> <p>ה. תיאום נושא האשפה עם אגף התברואה.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגד עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר ( כגון : חצץ וחלוקים).</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>



4.1	מגורים
	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b> יש להעתיק מתקנים טכניים אל גג המבנה, ולדיירים תשמר גישה חופשית לגג.
ח	<b>הריסות ופינויים</b> תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת עבירות הבניה והפלישות המסומנות להריסה.
ט	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	<b>הוראות</b>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	(1) 15.3	5	258	821	151.5	0	121.5	548	318.48	1	מגורים ג'	מגורים



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים	מגורים ג'	1	35 (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

### הוראות טבלה 5:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) לרבות שטחי מחסנים.

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

- (1) מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (2) בהתאם למפורט בתשריט.
- (3) מרפסות מקורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

**6.2 חלוקה ו/או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.3 חניה**

מספר החניות ייקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתייחס למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. זאת בנוסף לחניות המאושרות בהיתר שניתן בעבר.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות והרחבות לבינוי הקיים	תוספות והרחבות לבינוי הקיים בהינף אחד.
2	תוספת המחסנים בקומת המרתף	תוספת המחסנים בקומת המרתף תבנה ללא תלות בבניית העמודות בחזיתות המבנה או לקומת הגג.
3	תוספת קומות חדשות	תוספת הקומות החדשות המוצעות על הגג בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.