

10852/01

תכנית מס' 12279

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12279

הקמת בנין מגורים בשכונת בית וגן

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

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

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 12279

מדובר בשתי חלקות צמודות בגודל של 1022 מ"ר שנרכשו ע"י רב קהילה מכובד שעלה מספרד עם קבוצת עולים קרובי משפחתו המעוניינים לבנות לעצמם דירות מגורים בבניין שיישא אופי קהילתי מיוחד, מותאם לאופי הקהילתי של הרב וקרובי משפחתו.

מהות התכנית:

בתכנית זו מוצע איחוד של 2 החלקות למגרש 1.
בתכנית המוצעת תוכנן בניין מגורים חדש בן 10 יח"ד.

סה"כ מוצעת בתכנית זו 10 יח"ד ו-1446 מ"ר שטח עיקרי, המהווה כ- 141% משטח תא השטח.

בעלויות:

מצי"ב חוברת שהכין העו"ד מר דניאל עזריאל עורך דינם של הרוכשים משפחות בן סעדון עם כל המסמכים הקשורים לרכישת החלקות מאת הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנין מגורים בשכונת בית וגן	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
12297	מספר התכנית		
כ-1022 מ"ר		שטח התכנית	1.2
הפקדה	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
01.05.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	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 התכנית		
תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
217950	קואורדינאטה דרום צפון - Y		
629860	קואורדינאטה מערב מזרח - X		
בפינת הרחובות הרב אבוהב ונגה רג'ואן בשכונת בית וגן	תאור מקום		1.5.2
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
ירושלים	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
בית וגן	שכונה		
הרב אבוהב פינת רג'ואן	רחוב		
	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק מהגוש	175,176	-

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	
--	--

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג'2022	66,68

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות	
---	--

1.6.1	
-------	--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי 62	687	16/7/1959 "י תמוז תשי"ט
1042	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי 1042	2566	20/9/1979 כ"ח אלול תשל"ט
ג'2022	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי ג'2022	2998	11/12/1983 ה' טבת תשמ"ד
ג'2022	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי ג'2022	3683	30/7/1989 כ"ז תמוז תשמ"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גוליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אנדרס פרגוס	אדרי' אנדרס פרגוס	01/05/2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אנדרס פרגוס	אדרי' אנדרס פרגוס	01/05/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אנדרס פרגוס	אדרי' אנדרס פרגוס	01/05/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה	תכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אדרי' אנדרס פרגוס	אדרי' אנדרס פרגוס	01/05/2012	1	לא רלוונטי	1:200	מנחה	הישוב שטחים (נספח 2)
	ועדה מחוזית	יוסף קראוס מורד מוסמך	יוסף קראוס מורד מוסמך	01/05/2012	לא רלוונטי	2	לא רלוונטי	מחייב	טבלת הקצאה

* למעט נתוני מס' קומות, גובה, מס' יחיד וקווי בנין שהינם מחייבים.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
עו"ד דניאל עזריאל עפ"י יפוי כח	שם פרטי ומשפחה	063445738	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' יפו 216	02-5003366			

1.8.1.1 יסובמועל

לייר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
					לייר	לייר	לייר		אברהם מקמל	לייר	בעלי הקרקע
					לייר	לייר	לייר		ננסי מקמל	לייר	
					לייר	לייר	לייר		גוויס מייארס	לייר	
					לייר	לייר	לייר		יעקב מ. מקמל	לייר	
					לייר	לייר	לייר		אהרון ג. מקמל	לייר	
					לייר	לייר	לייר		הלן מקמל	לייר	
					לייר	לייר	לייר		משה מקמל	לייר	
					לייר	לייר	לייר		אליהו מקמל	לייר	
					לייר	לייר	לייר	595266 דר.	סיללי מקמול	לייר	
					לייר	לייר	לייר		ננסי מקמול	לייר	
					לייר	לייר	לייר	דר. 039363040	גיליאן סדורס	לייר	
					לייר	לייר	לייר	דר. 304000975	יאן מקמול	לייר	

בעלי הקרקע*		לייר	שאל בן סעדון נהון	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר
		לייר	אמיליו בן סעדון נהון	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר
		לייר	יעקב בן סעדון נהון	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר
		לייר	אברהם בן סעדון נהון	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר
		לייר	שרה בן סעדון נהון	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

*הרוכשים עמ"י הסכם

1.8.3. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לבנות מודד, שמאי, וועד תנועה וכד'.

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
francos.architect@gmail.com	054-7207792	02-6447298	רח' יוסף חכמי 7 י-ם	לייר	לייר	122371	328921044	אנדרס פרנקוס	אדריכל	אדריכל
photocad@kraus-eng.co.il		02-5400430	רח' הרטום 14 י-ם	לייר	לייר	323	16154	יוסף קראוס	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
לייר

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**

- הקמת בנין מגורים חדש בשכונת בית וגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להקמת בנין בן 3 קומות כלפי רח' אבוהב ו- 4 קומות לכיוון רח' רגיואן, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין חדשים לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה בשטח ל-2968 מ"ר (מתוכם 1446 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1522 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת מסי יח"ד ל- 10 יח"ד.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- איחוד חלקות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר 1022

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1446		847+	572	מ"ר	מגורים
	10		+4	6	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	שטח לאיחוד חלקות	תאי שטח	יעוד
	1	1	אזור מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ג'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים.

4.1.2 הוראות**1. הוראות בנין:**

- א. תותר הקמת בנין חדש בן 3 קומות כלפי רח' אבוהב ו- 4 קומות כלפי רח' רגיואן, בהתאם לנספח מס' 1, עבור 10 יח"ד חדשות.
- ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהם מחייבים: קווי בניה מירביים, גובה הבנין, מס' יח"ד.
- ג. חלקות 175,176 יאוחדו לחלקה אחת, תא שטח 1.

2. קווי בנין:

- א. קווי הבנין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום לבניה עילית, וקו ונקודה לבניה תת קרקעית.

3. עיצוב אדריכלי:

- א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

4. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. תיאום עם מפקדת הג"א.
- ג. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
- ד. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שייפגעו כתוצאה מהבניה.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 10 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה

ליחי"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ז. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

5. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

- א. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

6. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

8. חניות:

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. מסי מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

9. סטייה ניכרת

- א. מספר יחידות הדיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו. תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. גובה הבניין הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

10. גינון ונטיעת עצים

- א. בתחום המגרש יינטעו עצים בוגרים בתאום אגף שפייע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזור	קווי בניה (מטר)	גובה צדדי (מטר)	גובה שטח (מטר)	מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחידות מסת	הכסית (%)	אחוזי בניה מותרים (%)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שטחי	שטחי בניה (מ"ר)		ל"ל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			
כמוסמן בתשריט	1	1	3	12.20+	10	45	290	2968	1317	290	205	1156	1,022	1	מגורים ג'		

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1. חלוקה ורישום

- 6.1.1 התכנית כוללת הוראות איחוד לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 6.1.2 מיד עם אישורה של תכנית 12279 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 הועדה המקומית.
- 6.1.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.1.2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

7. ביצוע התכנית

7.1. שלבי ביצוע

הבניין יבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
29.5.2012	<i>[Handwritten Signature]</i>	לי"ר	063445738	עו"ד דניאל עזריאל עפ"י ייפוי כח	מגישי התכנית

12237	אסא עזר פרנקוס	לי"ר	328921044	אדרי' אנדרס פרנקוס	עורך התכנית
-------	----------------	------	-----------	--------------------	-------------

16/05/2012