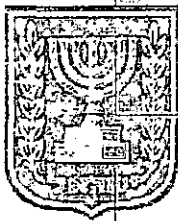


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0052894

הקמת בנין מגורים חדש ברחוב אבוהב-בית וגן



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

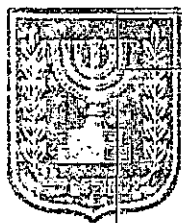
ת"ק מס' 101-0052894
כתב מס' 101-0052894
8.12.2013
לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מתן תוקף

הפקדה

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
8.12.2013
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אילנה
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

1. מדובר במגרש ריק בשטח של 815 מ"ר הממוקם במורדות שכונת בית וגן בין שני רחובות: הרחוב העליון הוא רחוב אבוהב, וכ-7 מטר מתחתיו רחוב גוגה רגיאן.
2. התכנית מציעה בניין מדורג המתנשא ל-3 קומות מעל הרחוב העליון וכן מנצלת את המדרון התלול ויורדת-קומות במדרג מתחת לרחוב העליון. כעיקרון יש שתי דירות לקומה, כאשר בקומה העליונה פנטהאוז על כל הקומה ובסה"כ 9 יח"ד. לארבע הדירות שמתחת למפלס הרחוב כניסות נפרדות. לשם עמידה בתקן החנייה מוצעת קומת מרתף לחנייה, כאשר הירידה אליה תבצע באמצעות מעלית רכב עם כניסה מן הרחוב התחתון.
3. במקום חלה תכנית 2022 ג' (50% בנייה בשתי קומות). הביניים בצד השני של רח' אבוהב כבר נכללים בתכנית 1042 והם גבוהים יותר.
4. המגרש ריק מבינוי.
5. הקרקע פרטית ומגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 101-0052894 מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 0.815 דונם

מהדורות 1.3 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 18

תאריך עדכון המהדורה 21/11/2013

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 217971
 קואורדינאטה Y 629844

1.5.2 תיאור מקום מורדות שכונת בית וגן - בין רחוב אבוהב לרחוב רגיואן גוגה



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

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
30192	מוסדר	חלק	177	



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

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 יזום
ג/2022	ביטול	התוכנית מבטלת את התוכנית המאושרת ג/2022 בתחומה. שאר ההוראות	3683	3752	30/07/1989



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ממשיכות לחול.			
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166. הוראות תוכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

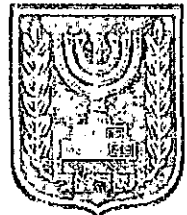
1.7 נספחים ומסמכים נלווים

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 ופיתוח חלקית	מחייב		1	17/03/2013	מיקי זיידמן		21/11/2013	מחייב לעניין גובה ושטחי בניה. מחייב לעניין עומק הנסיגות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/12/2013	מיקי זיידמן		02/12/2013		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



תכנון זחין
מונה הדפסה 29



תכנון זחין
מונה הדפסה 29

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	02-6240623	02-6240623	



תליון זמין
מונה הדפסה 29

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	02-6240623	02-6240623	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819	072-2505819	mizaidman1@ 012.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	(1)		03-6325952	077-9630239	

(1) כתובת: רחוב הפלמ"ח 12, ראשון לציון.



תליון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעיות בבית וגן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'

ב. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, שתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו- 1 קומה תת-קרקעית.

ג. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1823.4 מ"ר (מתוכם 1101.1 מ"ר שטחים עיקריים ו- 722.3 מ"ר שטחי שירותים מתוכם- 446.8 מ"ר חניה תת קרקעית.

ד. קביעת קווי בניין חדשים.

ה. קביעת מסי יחיד ל-9.

ו. קביעת מסי הקומות ל- 5 קומות. 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ברחוב אבוהב, 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת וקומה תת קרקעית אחת בלבד.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.815



תכנון זמין
הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר ע"פ תביע 2022ג לאזור מגורים 5- בשטח שבין 849-650 מותר 4 יח"ד	+9		+5	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר ע"פ תביע 2022ג לאזור מגורים 5- 56% בניה	+1,101.1		+644.1	457	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
הדפסה 29

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

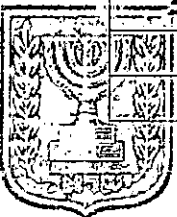
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	815.29	100
סה"כ	815.29	100

מצב מוצע

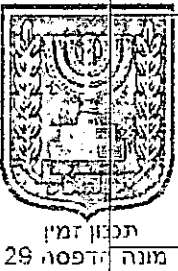
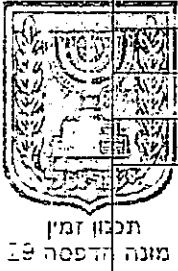


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	815.29	100
סה"כ	815.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

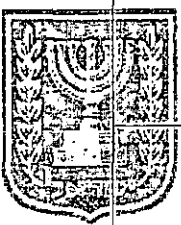
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>א. בתחום התכנית יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, אלא אם נקבעו בתכנית זו במפורש הוראות אחרות. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי כאמור בתקן החניה הנ"ל.</p> <p>ב. בתכניות הכוללות מכפילי חניה או מעליות חניה: ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ב	<p>היטל השבחה</p> <p>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</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>* גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>* מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו 9 וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית 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> <p>* גבהי הגדרות כלפי המדרכות הסמוכות כמצויין בהוראות התכנית מחייבים והגבהתם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>* גבה קירות התמך בצידי הבנין כמפורט בסעיף 7 מחייבים והגבהתם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>



4.1	מגורים ב'
ד	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"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>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסוכה</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לפתיחת התיק-תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר. 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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בבליטות 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 ? תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים ויציג אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור תוספת יחידות דיור מעבר ל-9 יחידות הדיור המבוקשות.</p>
י	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

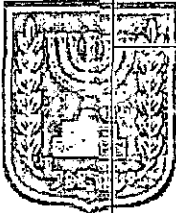


תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1	מגורים ב'
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>יש לנטוע עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>גובה הגדרות כלפי המדרכות הסמוכות של התכנית לא יעלה על 1.10 מטר גובה. מעל גובה זה יותר מעקה בטיחות ו/או גדר חיה בלבד.</p> <p>גובה קירות התמך בצידי הבנין לא יעלה על 3.50 מטר גובה, לכל דירוג ודירוג, כמפורט בנספח מונה תכנון זמין הדפסה 29 הבינוי.</p> <p>במידה ותנאי הטופוגרפיה הקיימים יצריכו הגבהת מעקה בטיחות מעל גובה זה, יעשה שימוש בחמרים קלים ולא בגדר אבן.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	תאי שטח	יעוד					
	מספר צדדי- ימני	מספר צדדי- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		
								שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
6	5	3	3	10.95	11	9	45	3	1823.4	2	614.5	457	107.8	644.1	1	815.29	מגורים בי'



תכנית מס' 101-0052894

מועד הדפסה 29



תכנון זנבין
מונה הדפסה 29

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

מגורים ב'	יעוד	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
			אחורי	קדמי
1			(7)	(8)



תכנון זמין
מחזור מס' 29

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) 89 מ"ר שרות בשני המפלסים העליונים
- 525.5 מ"ר לחניה ושרות בלבד במפלס התחתון ביותר.
- (3) הערך מתייחס ל%, הערה: הערך מתייחס למוחלט. לא כולל חניון תת קרקעי.
- הערך ללא תת קרקעי הוא 160%.
- (4) 2 קומות עליונות למגורים
- 1 קומה לחניה ושרות בלבד.
- (5) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: לפי המסומן בתשריט.
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: לפי המסומן בתשריט.
- (7) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: לפי המסומן בתשריט.
- (8) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מיום הדפסה 29

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-10 שנים מיום אישורה.
הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא.

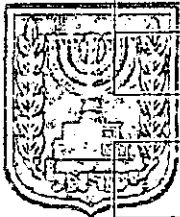


תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תאריך: 4.12.13	סוג:	שם: דני רגיואן	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 4.12.13	סוג: בעלים	שם: דני רגיואן	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 5.12.13	סוג: עורך ראשי	שם: מיקי זיידמן	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29