

1014044

תכנית מס' 13811

מבא"ת 2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 20.11.2014 פתח תקוה תיק מס' _____ שם תוכנית: הקמת בניין מגורים בן 6 קומות בשכונת בית וגן
תוכנית מס' 13811	
שם תוכנית: הקמת בניין מגורים בן 6 קומות בשכונת בית וגן	

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.11.14</u> לאשר את התוכנית	<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר
<u>דן תלפז</u> יו"ר הוועדה המחוזית	תאריך: _____

דברי הסבר לתוכנית**רקע לתוכנית**

התוכנית מציעה בינוי במגרש ריק ברח' נזר דוד פינת רח' הרב עוזיאל בשכונת בית וגן בירושלים. שטח האתר בגבולות תוכנית 1042 ו- 1342 בהן מוגדר ייעודו למגורים 1, ודרך מאושרת. כמון כן תוכניות אלו מגדירות באתר זכויות בניה של עד 75% ובניה של 3 קומות.

התוכנית מציעה

התוכנית מציעה הקמת בניין מגורים בן 6 קומות שלא יעלה על 6 קומות בכל חתך ו- 11 יחיד. שטח הבניין העילי ברוטו 1234.8 מ"ר המהווה 240% משטח המגרש.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות בשכונת בית וגן
1.1	מספר התוכנית	13811
1.2	שטח התוכנית	546 מ"ר
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 6
	סוג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 22.10.2014
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	תוכנית מתאר מקומית
	היתרים או הרשאות	כן
	סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 629940 קואורדינאטה X
218075 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רח' עוזיאל פינת רח' נור דוד
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות ירושלים נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים בית וגן הרב עוזיאל לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	241	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית מתאר ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62.	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16/7/59
5166-בי- תכנית חניה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.2.2010
1042	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 2566	20.9.1979
מק/5022 א תוכנית מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתוכנית מק/5022 א והוראותיה תחולנה על תוכנית זו	י.פ. 4847	שנה עברית כג. שבט התשי"ס שנה לועזית 30.1.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	נ. מלצר י. אפריל אדריכלים	22.10.2014	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	נ. מלצר י. אפריל אדריכלים	22.10.2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	נ. מלצר י. אפריל אדריכלים	22.10.2014	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 1
	ו. מחוזית	נ. מלצר י. אפריל אדריכלים	22.10.2014	1	לי"ר	1:100	מנחה	נספח חישוב שטחים - נספח מס' 2

כל מסמכי התוכנית 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.

*מחייב לגבי: קוי בניין מירביים, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עו"ד	יהודה בנית	051163434	האומן 14 ירושלים	02-6790541	0505212004	6786284	banit@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	בנית אמיר	28636785	האומן 14 ירושלים	02-6790541	0505212004	6786284	banit@walla.com
	בנית מנשה	58888380					
	בנית יאיר	56763824					
	בנית חסיבה	73513624					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מודד	אלכס מורטוב		959	רח' טהון 14 קרית יובל ירושלים	02-6483683	054-4289409	02-6413002	boltimadidot@013net.net
אדריכל	נחום מלצר	07443930	10346	טוקולוב 2, ירושלים	026509323	052-3379526	02-6509321	office@maars.com

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד:
- מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג.
2. קביעת בינוי עבור בניין חדש
3. קביעת שטחי בניה עיליים בהיקף של 1234.8 מ"ר, מתוכם 958.8 מ"ר שטח עיקרי למגורים, ו-276.1 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף 1093 מ"ר
5. קביעת קווי בנין חדשים
6. קביעת מסי יחיד ל-11
7. קביעת מסי קומות מרבי ל-6 קומות מגורים, בכל חתך של הבניין מעל קומות חניון תת קרקעי
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

0.546	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תוכנית		958.8	+549.3	409.5	מ"ר	מגורים
מאושרת 1042		11	11+	0	מס' יחיד	שטח עיקרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
קו בנין תת קרקעי	קו בנין עילי	קו בנין		
1	1	1	1	מגורים ג'
			2	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
94.2	514.5	מגורים ג'	94.2	514.5	מגורים 1	
5.8	31.5	דרך מאושרת	5.8	31.5	דרך מאושרת	
100	546	סה"כ	100	546	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שימושים נלווים למגורים כגון חניה ומחסנים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנייה תותר הקמת מבנה חדש בן 6 קומות למגורים בכל חתך של הבנין מעל קומות חניה תת קרקעית
ב.	עיצוב אדריכלי הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות המבנים.
ג.	חניה (1) החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. (2) במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זן, תותר תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת ולא יידרש שינוי לתביע לתוספת שטחי השירות עבור החנייה. (3) החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד.
ד.	תנאים למתן היתר בניה (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. (2) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. (4) תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח ונטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע בשטח השצ"פ הסמוך (5) תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע קידוחים לאיתור זיהום קרקע ע"פ הנחיות המשרד לאכס"ה. (6) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר צמצום מטרדי הבניה. (7) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר ואישורו.
ה.	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

<p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	ו.
<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ו חדר מיתוג. 2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.</p>	ז.
<p>גריסת פסולת ופינויה</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי היזם ועל חשבונו.</p>	ח.
<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970.</p>	ט.
<p>רשות העתיקות</p> <p>עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	י.
<p>בתכנית הכוללת חפירה</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	יא.
<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	יב.
<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>	יג.
<p>חלחול מי נגר</p> <p>א. יוותרו לפחות 25% שטחים חזירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חזירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חזיר (כגון: חצץ וחלוקים). מי נגר תפנו למערכת הניקוז העירונית והכל בהתאם להוראות מהנדס העיר או מטעמו לעת הוצאת היתר בניה ב. ממצאי סקר הקרקע כמפורט בסעיף 4.1 (5ד) יועברו לרשות המים להתייחסות ג. במידה והממצאים מעידים על נוכחות זיהום קרקע תנחה רשות המים על ביצוע חקירה של מי התהום ומתן הנחיות להיתר למניעת זיהום מי התהום. במידה ואין זיהום יינתנו על ידי רשות המים הנחיות להיתר לבנייה משמרת מים מתוקף תמ"א 34 / ב / ד.</p>	יד.
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שינוי בקווי בנין בתחום התוכנית יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002. 2. תוספת קומות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p>	טו.

שם ייעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.2.2
<p>1. על פי תכנית מאושרת 1042 בתחום הדרך</p> <p>2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרט (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	חניה	עיקרי	שרות	חניה											
מגורים ג'	1	514.5	958.8	276		314	779 (3)	2327.8	11	21.4	45	22.9 (4)	6	3	כמסומן בתשריט				

הערה לטבלה :

- (1) השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כולל שטחים למרחבים מוגנים.
- (2) אחוזי הבנייה המרביים מעל פני הקרקע יהיו 240% (עיקרי + שירות) מעל פני הקרקע.
- (3) ניתן יהיה להוסיף קומות חניה ושטחי חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בטבלה לעיל, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ולפתרון החניה.
- (4) מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית בלבד עד לגובה של 25.90 בלבד.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התוכנית

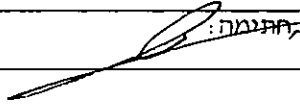
7.1 שלבי ביצוע

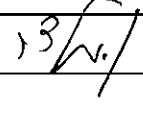
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תתבצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

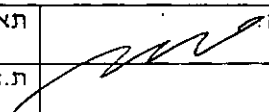
7.2 מימוש התוכנית

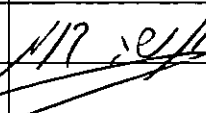
זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

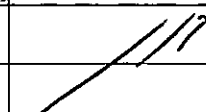
8. חתימות

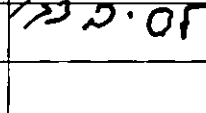
מגיש התוכנית	שם: עו"ד יהודה בנית	חתימה:	תאריך: 13.11.14
			ת.ז.: 051163434

עורך התוכנית	שם: אדרי נחום מלצר	חתימה:	תאריך: 13.11.14
	נ. מלצר י. אפריל אדריכלים		מספר רשיון: 10346

בעל עניין בקרקע	שם: בנית אמיר	חתימה:	תאריך: 18.11.14
			ת.ז.: 28636785

בעל עניין בקרקע	שם: בנית מנשה	חתימה:	תאריך: 18.11.14
			ת.ז.: 58888380

בעל עניין בקרקע	שם: בנית יאיר	חתימה:	תאריך: 18.11.14
			ת.ז.: 56763824

בעל עניין בקרקע	שם: בנית חסיבה	חתימה:	תאריך: 18.11.14
			ת.ז.: 73513624