

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
11	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
13	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
14	4. יעודי קרקע ושימושים
15	5. טבלת זכויות והוראות בניה
16	6. הוראות נוספות
18	7. ביצוע התכנית
19	8. אישורים וחתימות

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
24.08.7007
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
24.02
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
24.02.2008
נתקבל
וניק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 12204

הרחבת 2 דירות ברח' גדעון האוזנר 31, שכונת בית וגן, ירושלים

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מפורטת.

דברי הסבר לתכנית

לפני כשנה 2 דיירים של הבית רחשו דירות בבנין הזה מכונס נכסים בלי לדעת שבבנין קיימים עבירות בניה. דיירים הגישו היתר בניה לצורך שינויים קטנים בחזיתות הבית ואז התגלה להם שקיימות עבירות בניה בצורת חללים שבמזגרת תכנית זו אנו מבקשים לאשר - בלי שינוי קווי הבניין ובלי לשנות קונטור בנין קיים.

פירוט חללים ומקומם הוא:

קביעת בינוי לתוספות שטח שירות לפי התכנית הנייל במפלס -2.60, בתוך קירות קיימים, קביעת בינוי לתוספות שטח לפי התכנית הנייל במפלס +0.00, במפלס +3.64, במפלס +6.76 כל התוספות בתוך קירות הקיימים לשם הרחבת 2 יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. כיום חלה על החלקה תכנית א2675, בית קיים בנוי לפי היתר בניה 94/625. מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס'

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות 2 דירות ברח' גדעון האוזנר 31, בית וגן
ירושלים.

1.1 שם התכנית

514 מ"ר

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

• הגשה

1 מספר מהדורה

01/01/07 תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
לפי סעיף 62 א.ג)
את התכנית
אופי התכנית

• ועדה מחוזית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה
מערב מזרח – Y
218300
קואורדינאטה דרום
צפון – X
629715

רחוב גדעון האוזנר 31, בית וגן, ירושלים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
ירושלים.
בית וגן
גדעון האוזנר
31

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	• מוסדר	• חלק	228	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר. 30195	ל.ר. 30195

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל.ר. 2675 א	ל.ר. 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר. 2675 א	שינוי		3843 עמ' 1,2,3,4	01/01/07

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			05/10/06			ל.7.	מחייב	הוראות התכנית
			05/10/06	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
			05/10/06	1		1:100	מחייב בחלקו	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
	נטלי פרבר		309475473			גדעון האוזנר 31		4704423-052		

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
	ל.7.									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		4704423-052		גדעון האוזנר 31, בית וגן, ירושלים			309475473		נטלי פרבר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
beleisky@012.net.il	8970859-050	0544631174	2121107-072	לאה בן פורת 2 / 19 ירושלים		45834	304549642	אדריכל	דוד בלצקי		אדריכל
		0544684994	9910093-02	ת"ד 600, בית שמש 99104		1112	317729465	מודד	יורי סלונין		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.

הגדרת מונח	מונח
	7.5.

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

הרחבת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת בניוי לתוספות שטח שירות לפי התכנית הנייל במפלס 2.60-, בתוך קירות קיימים, קביעת בניוי לתוספות שטח לפי התכנית הנייל במפלס 0.00+, במפלס 3.64+, במפלס 6.76+ כל התוספות בתוך קירות הקיימים לשם הרחבת 2 יחיד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
כיום חלה על החלקה תכנית A2675, בית קיים בנוי לפי היתר בניה 94/625.
מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

- תוספת 148 מ"ר וקביעת שטחי בניה מרביים בחלקה ל 442.55 מ"ר.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב קיים+המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	0	0.514		שטח התכנית - דונם
	148 מ"ר	2	294.55 מ"ר	מגורים - מספר יח"ד
		442.55 מ"ר		מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
שמו הוראה רלבנטית להכפפה. ל.ר.	שמו הוראה רלבנטית להכפפה. ל.ר.		
		1	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א תותר תוספת שטח שירות מ"ר 48.00 במפלס -2.60, מ"ר 93.00 שטח עיקרי במפלס +0.00,

30.00 מ"ר שטח עיקרי במפלס +3.64, מ"ר 25.00 שטח עיקרי במפלס +6.76 : הכל בהתאם למסומן בקו אדום בתשריט ובנספח מס' 1.

ב. 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותמת מאותו סוג גוון סיחית וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותמת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, לרבות דודים וקולטי שמש, אוטנות טלויזיה ורדיו וכדומה.

4. אלמנטים להריסה: הקירות והמפתחים המסומנים בצהוב בנספח מיועדים להריסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד	צפימות (יחיד לזכום נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	
שטח	מ"ר	שרות	עיקרי	שטחי בניה	השטח	מספר	צפימות	גובה	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מס' תא שטח
1	514	48.00	442.55	490.55	86.00	2	2.57	13.00	1	3	6.0	4.0	4.0	מגורים א'

6. הוראות נוספות

- א. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מס' יחד' המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת בתכנית), תשס"ב – 2002.
- ב. קווי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת בתכנית), תשס"ב – 2002.
- ג. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ד. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי.
- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- תוספות הבנייה בחזית המערבית ייבנו בהינף אחד לשני אגפי הבניין, (לא תותר בניית עמודה בחזית הנ"ל לאגף אחד בלבד).

6.2 היטל השבחה

- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי
קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבניה תהא בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער - שלש שנים



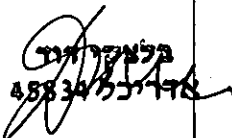
8. אישורים וחתימות

8.1. אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים <u>אשר</u> הפקדת תכנית מס' הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>10/07</u> ביום <u>06.07</u> <u>ה'תשס"ז</u> יו"ר הועדה</p>	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתומת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>2004</u> ה'ועדה המחוזית' החליטה להעיר את התכנית בשיבה מר' <u>06/07</u> ביום <u>22/07</u> מינהל התכנון יו"ר חו"י</p>	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			309475473	נטלי פרבר	מגיש התכנית
			ל.ר.	ל.ר.	יום בפועל (אם רלבנטי)
			309475473	נטלי פרבר	בעל הקרקע
 בלצקי דוד 45834		45834	304549462	בלצקי דוד	עורך התכנית