

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9460 א'

תוספת יח"ד והרחבת דירות קיימות, עוזיאל 97 בית וגן

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

משרד הפנים
לשנת התכנון מהחוקים
מחוז 27.11
נתקבל
תיכ מס'

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9460 א'
חוקי התכנון והבניה
בישיבה מס' 2468
מינהל תכנון
יו"ר חטיבה

דברי הסבר לתוכנית 9460 א'

- ההיתר המקורי למבנה הקיים הוצא ב-1971: מסי 2124. לא הוגשו בקשות להיתרים נוספים.
- (1) התכנית הנ"ל מציע להוסיף יחיד חדשה במפלס 5.91 – ומסדירה מקום חניה בשטח התנייה הקיים.
 - (2) הרחבת יחידות דיור קיימות.
 - (3) לא קיימים הליכים שיפוטיים לגבי עבירות הבנייה במבנה הנ"ל.
 - (4) מגיש התכנית אהרון בלוקא, הוא בעל שטח (דירה) בקומה במפלס 5.91 -.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 9460 א'

1. זיהוי וסיווג התכנית	
<p>תוספת יח"ד והרחבת דירות קיימות, עוזיאל 97 בית וגן כ- 746 מ"ר</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>24/11/2008</p> <p>תכנית מתאר מקומית</p> <p>-</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התכנית</p> <p>1.1</p> <p>שטח התכנית</p> <p>1.2</p> <p>מהדורות</p> <p>1.3</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג התכנית</p> <p>1.4</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p> <p>אופי התכנית</p> <p>1.5</p> <p>1.5.1</p> <p>1.5.2</p> <p>1.5.3</p> <p>1.5.4</p>
<p>ירושלים</p> <p>217900</p> <p>630350</p> <p>שכונת בית וגן ירושלים</p> <p>ירושלים</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> <p>ירושלים</p> <p>בית וגן</p> <p>עוזיאל</p> <p>97</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה מערב מזרח – Y</p> <p>קואורדינטה דרום צפון – X</p> <p>תאור מקום</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התנייחות לתחום הרשות</p> <p>ישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p>

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	6	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

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
62	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
1042	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 1042 ממשיכות לחול.	2566	20/9/79 כ"ח אלול תשל"ט

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמיתים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד"ר אלה זילברמן	24/04/2008	לא רלוונטי	13	לא רלוונטי	מחייב	תוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אד"ר אלה זילברמן	24/04/2008	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אד"ר אלה זילברמן	24/04/2008	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה *	תכנית בינוי (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אד"ר אלה זילברמן	24/04/08	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה	חישובי שטחים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 החוזרות על התשריטים.

* נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושא מספר יח"ד, שטחי בנייה, גובה וקווי בנין, אשר לגביהם הינו מחייב.

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 רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית ובעלי הזכויות בקרקע	בלוקא אהרן	23677180	לי"ר	לי"ר	רח' קהילות שום 333/35	02-5870673			

1.8.1.1 יזם במועל
לי"ר

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בלוקא טלי	2454988	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				
	בלוקא אהרן מאיר	2367718	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				
	חזן צביה	058388521	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				
	חזן מאיר	069155117	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				
	פוקסברדומר שמואל	25743527	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				
	פוקסברדומר אסתר	15338189	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				
	בקשט לאה פייגה	300188232	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				
	דמבקי ישראל	039409800	לי"ר	לי"ר	רח' הרב עוזיאל 97				

בעלים נוספים

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
ל"ר

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

- הרחבות יחיד קיימות ע"י תוספות בניה בכל קומות הבנין.
- תוספת יחיד חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות בניה לשם הרחבות יחיד קיימות בכל קומות הבנין.
3. קביעת בינוי עבור תוספת יחיד חדשה (במפלס -5.91).
4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועצים בוגרים לנטיעה.
5. קביעת הוראות בגין הריסת גדר והעתקת תאי ביוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			0.697	שטח התכנית – דונם
	7	1	8	מגורים – מספר יחיד
	559.50	575.50	1135.0	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
ל"ר	ל"ר	1	אזור מגורים ג'
ל"ר	ל"ר	100	דרך קיימת/מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'**4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בכל קומות הבנין (במפלסים -5.91, -3.06, +0.00, +3.06, +6.12, +9.18) לשם הרחבות יחיד קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
2. תותר תוספת יחיד חדשה (במפלס -5.91), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

- ב. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 8 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ליחיד המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ד. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א
3. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שייפגעו כתוצאה מהבניה.
4. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

ה. גדר להריסה:

הגדר המסומנת בתשריט בצהוב מיועדת להריסה, ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ו. תאי ביוב להעתקה:

תאי ביוב המסומנים בתשריט להעתקה, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ז. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. לא תותר כל פגיעה בעצים.

ח. עצים בוגרים לנטיעה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הינם עצים בוגרים לנטיעה.

תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהא תאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית י"ם לעניין מיקום סופי וסוג העץ לנטיעה.

ט. עצים להעתקה:

העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

קולטי שמש על הגג:

- י. 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה על הגג יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
חניות:

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

4.1.3 סטייה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור, שינוי קווי בנין, תוספת קומות, תוספת גובה, שלבי ביצוע בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002

4.2 דרכים

4.2.1 א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

אחוזי	תכסיזת (%) משטח תא השטח)	מספר יח"י	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קודמי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מספר קומות	מספר קומות							
212	45	8	כמפורט בנספח 1 מס' 1	4	2	קדמי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
1476.00	168.20	272.00	172.80	863.00	697	1	מגורים ג'					
שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה שירות	שטחי בנייה עיקרי	שטחי בנייה עיקרי	שטחי בנייה עיקרי	שטחי בנייה עיקרי	שטחי בנייה עיקרי	שטחי בנייה עיקרי					

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המיועדים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות
ובהיתריות) ה'תשע"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה

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

6.2. פיתוח תשתית

- 6.2.1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.2.2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.2.3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- 6.2.4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

7. ביצוע התכנית

7.1. שלבי ביצוע

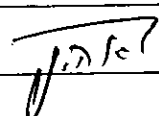
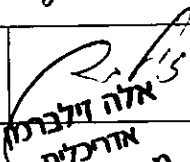
הבניה תבוצע בהינף אחד, מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 20 שנה מיום אישורה

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים		
אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות					
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			23677180	בלוקא אהרן	מגישי התכנית ובעלי הקרקע
	 אלה זילברמן אדריכלית מ.ר. 107386		16582892	אדרי אלה זילברמן	עורך התכנית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה

