

תוכן העניינים

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

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 2460
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2468 ביום 02.06.08
ד"ר יוסף
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12060

**תוספת אגפים וקומה לשם הרחבת יח"ד קיימות
רח' עוזיאל 91, שכ' בית וגן, ירושלים**

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התכנית תכנית מפורטת.

דברי הסבר לתכנית 12060

בניין ברח' עוזיאל 91 שכ' בית וגן, גוש 30341 חלקה: 3 הבניין בן 8 יח"ד בבעלות פרטית- טאבו, ע"פ תכנית מיתאר 62 מוצעת בזאת תוכנית לקביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים + קומה נוספת לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 12060

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת אגפים וקומה לשם הרחבת יחיד קיימות
רח' עוזיאל מס' 91, שכי בית וגן, י-ם

1.1 שם התכנית

832 מ"ר

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מתן תוקף

3 מספר מהדורה

17/06/09 תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

- תכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

- ועדה מחוזית
- לפי סעיף 62 א. ג) לחוק התו"ב

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217850 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
630400 קואורדינטה דרום
צפון – X

1.5.2 תאור מקום רחוב עוזיאל 91 שכונת בית וגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית
בית וגן עוזיאל 91

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	• מוסדר	• חלק	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל.ר.	ל.ר.

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
1042	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר ל-ים	2566	20/9/79

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	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	ל.ר.			01/03/09	ספקטור יוסף	וועדה מחוזית	
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	01/03/09			
נספח בנינו	• מחייב חלקית *	1:100		1	01/03/09			

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.

* נספח הבינוי הינו מנחה למעט לנושא קווי בנין, מס' יח"ד, גובה בנין ומס' קומות אשר לגביהם הוא מחייב.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חזן עוזיאל	054254495			עוזיאל 91		052-3859788		

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				91 עוזיאל			054254495		חזן עוזיאל	
				91 עוזיאל			324559798		שיש יונתן	
				91 עוזיאל			750802		קצבורג דבורה	
				91 עוזיאל			058399676		אהרן אמנון	
				91 עוזיאל			043892330		שטיין יעקב	
				91 עוזיאל			324538776		מפן שרה סוזן	
				91 עוזיאל			920433		לוי עליזה	
				91 עוזיאל			4658704		דיל ראובן	

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0544631174		לאח בן פורת 19 ירושלים		45834	304549642		דוד בלצקי	אדריכל
02-5381160		0544573933		עוזיאל 91 ירושלים		34845/ה	29332673		יוסף ספקטור	
		0544289409	08-8551173	רח' העצמאות 35/16 אשדוד		959			אלכס מורטוב	
										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
ל.ר.	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

תוספת אגפים וקומה לשם הרחבת יחיד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'
- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת תוספת שטחי בניה.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים
- קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימות
- שינוי ייעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'
- תוספת 761 מ"ר וקביעת שטחי בנייה מרביים ל-1435 מ"ר מתוכם 1395 מ"ר שטחים עיקריים.
- קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחיד.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.
- קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.
- קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ במוצב המוצע	תוספת למוצב המאושר	מאושר	סוג נתון כמותי
8	0	0.832	שטח התכנית – זונם
1395 מ"ר	721 מ"ר	8 674 מ"ר	מגורים – מספר יח"ד 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 ב'
		2	777

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מאורים ב'

4.1.1 שימושים

מאורים

4.1.2 הוראות

1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
2. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. מס' יחיד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
4. הגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה.
5. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם לענין מיקום סופי של העץ להעתקה.
6. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.
7. קווי הבנין המסומנים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). התשס"ב-2002.
8. מס הקומות המירבי כמצויין בספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). התשס"ב-2002.
9. העצים המסומנים בצבע ירוק בתשריט, הם עצים בוגרים לנטיעה, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם לענין סוג העץ ומיקומו הסופי.

4.2 "דרך מאושרת"

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מגדל מגדשי / מזערי / מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד								
							שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת											
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מגורים ב											
3	4	4	4	4	3	2	5	17.15	9.6	8	48.8	174	1435.0	18	323.00	22	1072.00	832		
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מגדל מגדשי / מזערי / מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				

6. הוראות נוספות

רשמו
מספר
סעיף.

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, בקנ"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 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 יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.
הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	חוני סא		054524495	חזן עוזיאל	מגיש התכנית
			ל.ר.	ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			054254495 324559798 750802 058399676 043892330 324538776 920433 4658704	חזן עוזיאל שיש יונתן קצבורג דבורה אהרן אמנון שטיין יעקב מפן שרה סוזן לוי עליזה דיל ראובן	בעלי עניין בקרקע
	בלצקי אדר'ל ה. אדר'ל יוסף ספקטור 34845 .ד.ס 054-8444118		304549462 029332673	בלצקי דוד ספקטור יוסף	עורך התכנית