

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

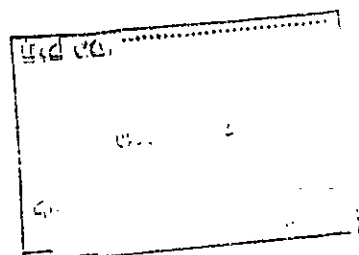
תוכנית מס' 12360

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רח' עוזיאל 21, שכ' בית וגן, ירושלים

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית.



משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 12360
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בשינוי מס' 229.09 ביום 22.9.09
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 10 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' עוזיאל 21, שכונת בית וגן, ירושלים.

מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה. לפי תב"ע 1558 שאושרה ב 11/11/1971 אזור מגורים 1, החלקה קיבלה תוספת 15 אחוזי בניה.

ב16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים.

הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 68/750.

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד מבקשת תוספת קומת מרתף במפלס 7.30- לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס 4.50- ותוספת קומה עליונה במפלסים 7.50+ ו 9.00+ לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלסים 4.50+ ו 6.00+.

התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין. ע"פ הרישומים בעיריית ירושלים אין עבירות בניה בבנין זה.

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 12360

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רח' עוזיאל 21, שכ'
בית וגן, ירושלים
889.00 מ"ר

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

4

מספר מהדורה

24/03/09

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217600
קואורדינטה Y 630955

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית וגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שיישוב שכונה רחוב מספר בית
בית וגן עוזיאל 21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	• מוסדר	• חלק מהגוש	233	

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1042 ממשיכות לחול.	2556	20.09.1979
1558	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1558 ממשיכות לחול.	1775	11.11.1971
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16.07.1959

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	24/03/09		14	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	24/03/09	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	24/03/09	1		1:100	מנחה למעט קווי בנין, מסי יחיד, מסי קומות, גובה אשר לגביהם הוא מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			050-6508249		רח' עוזיאל 21, ירושלים			013833249	וואלקין מיכל		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
									ל.ר.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' עוזיאל 21/2		040007940	זהורי אבירן		
				רח' עוזיאל 21/2		039174545	זהורי יפעת		
				רח' עוזיאל 21/3		1051203	צור יוסף		
				רח' עוזיאל 21/3		0095014	צור מלכה		
				רח' עוזיאל 21/4		027485408	שילה דרור		
				רח' עוזיאל 21/4		038611471	שילה נילי		
				רח' עוזיאל 21/5		77767	וייס מרתה רחל		
				רח' עוזיאל 21/6		28635	מורחי אליעזר		
				רח' עוזיאל 21/6		36947	מורחי מול אהובה		
				רח' עוזיאל 21/7		013833249	וואלקין מיכל		
				רח' עוזיאל 21/8		21191	בן שניאור		
				רח' עוזיאל 21/8		82168	בן שניאור דפנה		
				רח' עוזיאל 21/9		0345035	בגיה נעמי		
				רח' עוזיאל 21/9		5828299	בגיה אליעזר		
				רח' עוזיאל 21/9		5973226	בגיה איל		
				רח' עוזיאל 21/9		2854150	בגיה אלון		
				רח' עוזיאל 21/10		332233	וייס טנה		
				רח' עוזיאל 21/12		320740293	נאימרק רות		
				רח' עוזיאל 21/12		304077043	נאימרק אריה		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
beletsky@012.net.il	050-8970859	0544631174	072-2121107	לאה בן פורת 2 / 19 ירושלים עוזיאל 91 ירושלים		45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך התכנית
	02-5381160	054-4573933				34845/ה	29332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		054389292	088551173	רח' העצמאות 16/35, אשדוד		959		אלכס מורטוב	מודד	• מודד

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
ל.7.	ל.7.

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**

תוספת שטחים בכל הקומות, תוספת קומת מרתף ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת שטחי בניה סה"כ 1588 מ"ר.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלסים +7.50, +9.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלסים +4.50, +6.00.
- קביעת בינוי לתוספת קומה בקומת מרתף במפלסים -7.30 -7.00 לשם תוספת מחסנים והרחבת יח"ד קיימת במפלס -4.50.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספת שטח לפי התכנית הני"ל, סה"כ 1767.0 מ"ר מהם 1604 מ"ר עיקרי ו 163 מ"ר שירות
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
		10	0	0.889	שטח התוכנית – דונם
		10	10	10	מגורים – מספר יח"ד
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 68/750		1604.00 מ"ר	751.00 מ"ר	853.00 מ"ר	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ל.ר.	ל.ר.	1		מגורים ג'

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
ע"פ נספח	הוראות בינוי	א.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה.	עיצוב אדריכלי	ב.
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	קולטי שמש על הגג	ג.
הבניה תהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח. מודגש בזה שנספח בינוי הוא מנחה בלבד ובעת בקשה להיתר יותר להכניס שינויים ארכיטקטוניים באישור ועדה מקומית.	נספח בינוי ופיתוח	ד.
העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשימור פני העיר.	עצים לעקירה	ה.

4.1.3	תנאים למתן היתר בניה
	<p>- תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>- 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, צוברים.</p> <p>- 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.</p> <p>-לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח</p>
4.1.4	שלבי ביצוע.
	<p>כל עבודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.</p> <p>הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.</p>
4.1.5	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
4.1.6	סטייה ניכרת
א.	קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
ב.	מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
ג.	לא תותר תוספת מס' קומות מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
ד.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		מגדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקונסרה	מעל הקונסרה						מתחת הקונסרה	מעל הקונסרה				שטחי בניה	שטחי עיקרי	
				3	4	13.00	11.25	10	45.20	200	1767.0	163.0	574.00	0	1030.0	889.0	1	מגורים ג'
	בהתאם למצויין בתשריט																	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

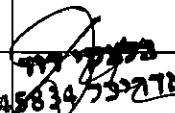
זמן משוער לביצוע תוכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית. כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מינהל וואלקין	013833249	וואלקין מיכל	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
			040007940 039174545 1051203 0095014 027485408 038611471 77767 28635 36947 013833249 21191 82168 0345035 5828299 5973226 2854150 332233 320740293 304077043	זהורי אבירן זהורי יפעת צור יוסף צור מלכה שילה דרור שילה נילי וייס מרתה רחל מזרחי אליעזר מזרחי מזל אהובה וואלקין מיכל בן שניאור בן שניאור דפנה בגיה נעמי בגיה אליעזר בגיה איל בגיה אלון וייס טנה נאימרק רות נאימרק אריה	בעלי עניין בקרקע
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	


 ה. אדר' יוסף ספקטור
 34845
 054-8444118

8.2 אישורים

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