

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12370

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ברח' עוזיאל 60, שכ' בית וגן, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> </p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 9 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' עוזיאל 60, שכונת בית וגן, ירושלים.

מדובר על בניין שמתוכנן לפי תב"ע מתאר 62, אזור מגורים 1 – 75 אחוזי בניה. ב-16.07.1959 אושרה תכנית 1042 שלא שינתה אחוזי בניה נוספים. הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 71/371.

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד מבקשת תוספת מחסנים בקומת מרתף קיימת במפלס -3.00. ותוספת קומה עליונה במפלס +9.00 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +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' 12370

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת יח"ד ותוספת קומות רח' עוזיאל 60, שכי בית וגן, ירושלים.
1.2	שטח התוכנית	734.0 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון 07/12/10
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית .
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית
		לפי סעיף אופי התכנית
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. -----

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X 217675
 קואורדינטה Y 630400

1.5.2 תיאור מקום
 שכונת בית וגן, אזור מגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב ירושלים
 שכונה בית וגן
 רחוב עוזיאל
 מספר בית 60

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק מהגוש	37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.7

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 "תמוז התשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	מתאר 62
20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט	2556	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1042 ממשיכות לחול.	שינוי	1042
22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע ד	6052	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'

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	07/12/2010		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/12/2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	07/12/2010	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			0527611104	רח' עוזיאל 60/8 ים			037311917	ארז יעקב		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא רלוונטי)										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										ל.ג.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' עוזיאל 60/1 ים		700771327.7.מ	25866		איזיק משולם סם	
				רח' עוזיאל 60/1 ים					איזיק תמר	
				רח' עוזיאל 60/2 ים					פרזות חברה ממשלתית	
				רח' עוזיאל 60/3 ים			034544544		סיטון רחמים	
				רח' עוזיאל 60/3 ים			040722506		סיטון אביבה	
				רח' עוזיאל 60/4 ים			31420		דורון איתנאל	
				רח' עוזיאל 60/4 ים			1389578		דורון סנדרה אנה	
				רח' עוזיאל 60/5 ים			320519333		כתן דניאל	
				רח' עוזיאל 60/5 ים			320519465		כתן יעל	
				רח' עוזיאל 60/5 ים			032806861		בוקסבוים יעקב יהושע	
				רח' עוזיאל 60/6 ים			035697259		בוקסבוים תמר	
				רח' עוזיאל 60/7 ים			037311917		ארז יעקב	
				רח' עוזיאל 60/7 ים			052966405		ארז יפית	
				רח' עוזיאל 60/8 ים			711198		שפר עידית מדינת ישראל	בעלים
				רח' עוזיאל 60/9 ים						

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.nct.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	ירושלים עוזיאל 34 י-ם		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050-4505105	088551173	רח' העצמאות 16/35 הסיטי, אשדוד		959	307040618	מורטוב אלכס	מו"ד	מו"ד

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
לא רלוונטי	

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 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 תוספת שטחי בניה.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +9.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +6.00.
- קביעת בינוי לתוספת שטחים בקומת מרתף במפלס -3.00 עבור מחסנים.
- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת סך השטחים בתכנית ל 1273 מ"ר מתוכם 1235 מ"ר עיקרי ו 38 מ"ר שירות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.734
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 71/371		1235.00	+539.00	696.00	מ"ר	מגורים
		9	0	9	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור		
	1	1	מגורים ב'
		2	דרך

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

יעוד מגורים ב'		4.1
שימושים מגורים		4.1.1
הוראות		4.1.2
א. הוראות בינוי	תוספת קומה עליונה במפלס +9.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת שטחים לפי תכנית הנ"ל בכל המפלסים של הבניין.	
ב. קוי בניין	1. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
ג. עיצוב אדריכלי	2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
ד. קולטי שמש	3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
ד. הריסות ופינויים	4. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.	
ה. הוראות פיתוח	5. גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותת.	

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>
4.1.4	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>
4.1.5	סטייה ניכרת
<p>א.</p> <p>ב.</p> <p>ג.</p>	<p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p> <p>מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מרבי וסטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p> <p>לא תותר תוספת מס' קומות או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>
4.1.6	היטל השבחה
<p>א.</p> <p>ב.</p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
4.1.7	עצים לשימור
	<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום הינם עצים בוגרים. תנאי למתן היתר בניה יהא שימור עצים בוגרים בהתאם למסומן בתשריט בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם.</p>

4.1.8	חיזוק מבנים - תמ"א 38
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
.1	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
.2	הגשת תוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
.3	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
.4	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

4.1.9	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34
.1	יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.
.2	יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה* (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת				מעל לקובעת	שטחי בניה	סה"כ	שטח			עיקרי	מתחת לקובעת
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	4	*13.10	9	174	1273.0	22.00	14.00	16.00	1221.00	734.0	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירבניים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. הוראות נוספות

ל.ר.

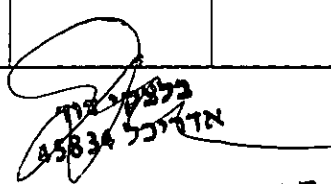
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

תנאי להוצאת היתר בניה/ התחלת עבודה, יהיה הריסת הפרגולה שעל הגג. כל עבודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד. 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.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ארז יעקב		037311917	ארז יעקב	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			מ.ד. 700771327 25866 034544544 040722506 31420 1389578 320519333 320519465 032806861 035697259 037311917 052966405 711198	איוזיק משולם סם איוזיק תמר פרזות חברה ממשלתית סיטון רחמים סיטון אביבה דורון איתיאל דורון סנדרה אנה כהן דניאל כהן יעל בוקסבוים יעקב יהושע בוקסבוים תמר ארז יעקב ארז יפית שפר עידית מדינת ישראל	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	

ה. אדרי' יוסף ספקטור
מ.ד. 34845
054-8444118