

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13716

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ותוספת קומה חדשה
ברח' עוזיאל 79, בית וגן, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המקומית לחליטה ביום: <u>05-06</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אוריאל</u> / א"א יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 התכנית הנוכחית מציעה תוספת קומה והרחבות דיור ל 10 יח"ד, בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' עוזיאל 79, שכונת בית וגן, ירושלים.

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת קומה במפלס -5.15 לשם הרחבת יח"ד במפלס -2.09, תוספת קומה עליונה במפלסים +10.15 ו +11.68 לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלסים +7.09 ו +8.62.

התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.

2. רקע תכנוני לתכנית

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' 66/588.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיים בחלקה מבנה בן 3 קומות מעל קומת הכניסה,

על פי הרישום בעיריה לא קיימות עבירות בניה בחלקה, אולם בפועל בוצעו סגירת מרפסות

באלומיניום, ללא היתר.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא בעלים.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת ית"ד ותוספת קומה חדשה
ברח' עוזיאל 79, בית וגן, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13716

מספר התוכנית

867 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

02/05/2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 630440
קואורדינטה Y 217720

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכ' בית וגן, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
בית וגן עוזיאל 79

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	• מוסדר	• חלק מהגוש	80	

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 י' תמוז תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 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 -
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' חניה -
22/03/1996 ב' ניסן תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 מעליות

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	02/05/2012		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02/05/2012	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	02/05/2012	1		1: 100	• מנחה*	נספח בניוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

* למעט גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד שהונים מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0527654262	רח' עוזיאל 79/1 ירושלים				175979	דדן חיים	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל.ר.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' עוזיאל 79/1 י-ם			175979		דדן חיים	
				רח' עוזיאל 79/1 י-ם			32376277		דדן נעמי יוכבד	
				רח' עוזיאל 79/2 י-ם			051235604		בלומנאוויג מיכל	
				רח' עוזיאל 79/2 י-ם			051835296		שווגר יהודה	
				רח' עוזיאל 79/2 י-ם			53312195		בראון שרה לאה עירית	
				רח' עוזיאל 79/3 י-ם			043693332		שמאי מרדכי	
				רח' עוזיאל 79/3 י-ם			068875889		שמאי אופירה	
				רח' עוזיאל 79/4 י-ם			054926589		ירקוני דניאל	
				רח' עוזיאל 79/5 י-ם			03v37941		בערוש דניאל רנה	
				רח' עוזיאל 79/5 י-ם			01z084536		אביטוב (בערוש) רחל	
				רח' עוזיאל 79/6 י-ם			02y897948		כהן מיקס ראובן	
				רח' עוזיאל 79/6 י-ם			320524010		כהן יהודית	
				רח' עוזיאל 79/7 י-ם			99xk21552		בוף ברנד מוריס	
				רח' עוזיאל 79/7 י-ם			02xc74192		בוף מרטין לינדה	
				רח' עוזיאל 79/8 י-ם			324702786		עמר נסים	
				רח' עוזיאל 79/8 י-ם			324702794		עמר אסתר	
				רח' עוזיאל 79/9 י-ם			310079736		וואן פראד בנו מרק	
				רח' עוזיאל 79/9 י-ם			011703295		וואן פראד אוה	
				רח' עוזיאל 79/10 י-ם			6875349		קיטנר מאיר	
				רח' עוזיאל 79/10 י-ם			6905617		קיטנר ורדה	
										בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beleisky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			.45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזאל 34 ירושלים			34845	029332673	יוסף ספקטור	ה. אדריכלות	• עורך
	08-6522596	050-4505105	0779630239	רח' העצמאות 35/16 אשדוד			959	307040618	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
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 בקומה שמתחתיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 - שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
 2.2.2 - קביעת בינוי לתוספת שטח של 657.00 מ"ר עיקרי, סה"כ זכויות בניה בתכנית 1,316.00 מ"ר עיקרי.
 2.2.3 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלסים +10.15 ו +11.68 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלסים +7.09 ו +8.62.
 2.2.4 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 2.2.5 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 2.2.6 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
 2.2.7 - קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.867
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה 66/588	1316.00		+657.00	659.00	מ"ר	מגורים
	10			10	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

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

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
86.33%	מגורים ב'	748.50	מגורים 1
13.67%	דרך מאושרת	118.50	דרך מאושרת
100.00%	סה"כ	867.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ב.	קולטי שמש	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ד.	עצים לשימור	העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו.
ה.	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ו.	תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה 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. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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.
ז.	חניה	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

		הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
ח.	סטיה ניכרת	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. מס' יח"ד בבניין יהא 10 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-10 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002..
י.	חיזוק מבנים - תמ"א 38	
		למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או 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 חו"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.
י"א.	ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34	
1.		יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.
2.		יוותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
4.2	דרך מאושרת	
		א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צמימת לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לבנייה						מעל לבנייה	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כ"פ			
כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט	כמסומן בתשריט בתשריט	2	4	15.81	43.30	12	10	176.00	-	229.00	-	1087.00	1	מגורים ב'

* כולל מעקה גג

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

6. הוראות נוספות

6.1

לא רלוונטי

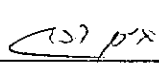
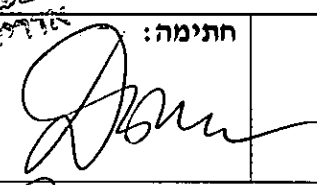
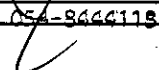
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		כל עמודה 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 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: דהן חיים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: 	שם: בלצקי דוד ספקטור יוסף	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	ה. אדר' יוסף ספקטור מ.ר. 34845 054-8444115	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: 	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דהן חיים דהן נעמי יוכבד בלומנצוויג מיכל שווגר יהודה בראון שרה לאה עירית שמאי מרדכי שמאי אופירה ירקוני דניאל בערוש דניאל רנה אביטבול (בערוש) רחל כהן מקיקס ראובן כהן יהודית בוף ברנרד מוריס בוף מרטין לינדה עמר נסים עמר אסתר וואן פראך בנו מרק וואן פראך אוה קיטנר מאיר קיטנר ורדה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	