

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13038

הרחבת יח"ד ותוספת קומות ברח' עוזיאל 64, שכ' 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</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____</p> <p>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> _____ תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
---	--

--	--

מחלקת המבחנים, מועדון - 2017
מבחן הכנה - 2017
שם המועמד: _____

מחלקת המבחנים

- מחלקת המבחנים, מועדון - 2017
- מחלקת המבחנים, מועדון - 2017

מחלקת המבחנים

מחלקת המבחנים

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 9 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' עוזיאל 64, 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 את אחוזי הבניה. הבנין נבנה לפי היתר בניה מקורי מס' 64/355.

תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת שטחים בקומת כניסה במפלס +0.00 לשם הרחבות יח"ד במפלס +3.00.

תוספת קומה עליונה במפלסים +10.50 ו +12.00 לשם הרחבות יח"ד במפלסים +7.50 ו +9.00 ותוספת קומה תחתונה במפלסים -2.50 ו -4.30 למחסנים ומעבר ישיר לרחוב עוזיאל.

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 ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' 13038

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רח' עוזיאל 64, שכי
בית וגן, ירושלים.

1:1 שם התוכנית

832.0 מ"ר

1:2 שטח התוכנית

מתן תוקף

1:3 מהדורות

2

שלב מספר מהדורה

29/05/12

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית .

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כ.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217735
קואורדינטה Y 630370

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 64

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק מהגוש	34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	י.פ. 687	16/7/1959 "תמוז התשי"ט
1042	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1042.	2556	20.09.1979 כ"ח אלול ה'תשל"ט
5022	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/03/1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	15/01/2004 כ"א טבת ה'תשס"ד

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/05/2012		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/05/2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/05/2012	1		1:100	מחייב חלקיית*	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

* למעט גובה הבניין, קווי 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 תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0573153120		רח' עוזיאל 64/9 ים			025546227	אהרנטרוי צמורה		מגיש התכנית

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' עוזיאל 64/1 ים		61156634		מורחי עליזה		בעלים
				רח' עוזיאל 64/2 ים		43237213		יגן ישי		
				רח' עוזיאל 64/2 ים		039388673		טוויל רחל		
				רח' עוזיאל 64/3 ים		27288018		סגל שמשון		
				רח' עוזיאל 64/3 ים		60166808		סגל בתיה		
				רח' עוזיאל 64/4 ים		042774554		ורקו אסתר		
				רח' עוזיאל 64/5 ים		038613915		בר-אור אהרון		
				רח' עוזיאל 64/5 ים		032762825		בר-אור תמר		
				רח' עוזיאל 64/6 ים		7395015		שטרנפלד מיכאל		
				רח' עוזיאל 64/6 ים		298886		שטרנפלד חדוה		
				רח' עוזיאל 64/7 ים		32422107		אריה דרור		
				רח' עוזיאל 64/7 ים		32405623		אריה איילת		
				רח' עוזיאל 64/8 ים		028425338		אהרנטרוי גבריאל		
				רח' עוזיאל 64/8 ים		025546227		אהרנטרוי צמורה		
				רח' עוזיאל 64/9 ים		2612269		גוטל דידיה		

עוה"ה תוכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מזהה / שמא / ועד תנועה / וכו' 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108		0722121107	לאה בן פורת 19/2		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	02-5381160	ירושלים עזיאל 34 ים		34845/ה	029332673	יוסף ספקטור	הנדסאי אדריכלות	
		050-4505105	088551173	רח' העצמאות 16/35 רובע 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

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלסים +10.50 ו +12.00 לשם הרחבות יח"ד במפלסים +7.50 ו +9.00.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1473.0 מ"ר מהם 1219.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 254.0 מ"ר שטחי שירות.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מסי הקומות מ 4 קומות ל 6 קומות.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין חלקי מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.832

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ע"פ	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאשר ע"פ היתר בניה 64/355		1219.00	+544.00	675.18	מ"ר	מגורים
		9	0	9	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה			
	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

4.1 יעוד מגורים ב'		
4.1.1 שימושים		
מגורים		
4.1.2 הוראות		
א. הוראות בינוי	תוספת קומה עליונה במפלסים +10.50 ו +12.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות, וקביעת בינוי לסגירת מרפסות קיימות בכל הקומות.	
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. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הבניה בקומה ו'. יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.	
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 ומסותתת.	

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. 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>
4.1.5	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.	מס' קומות וגובה הבניין הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.
4.1.5	רשות העתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	עיקרי			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	5	+15.00	9	177	1473.00	166.00	57.00	88.00	1162.00	832.0	1	מגורים ב'

* מעל גובה זה יותר מעקה תיקני.
 - 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	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	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 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. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק
3.	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.
6.3	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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.4	הוראות רישום.
	עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.5	הריסה
	הגדר המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


כל עמודה תבוצע 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	
26.6.12	34845		025546227	אהרנטרוי צפורה	מגישי תוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
			61156634 43237213 039388673 27288018 60166808 042774554 038613915 032762825 7395015 298886 32422107 32405623 028425338 025546227 2612269	מזרחי עליזה יגן ישי טוויל רחל סגל שמשון סגל בתיה ורקר אסתר בר-אור אהרון בר-אור תמר שטרנפלד מיכאל שטרנפלד חדוה אריה דרור אריה איילת אהרנטרוי נבריאל אהרנטרוי צפורה גוטל דידיה	
		45834	304549462	דוד בלצקי	עורך התכנית
		34845	029332673	ספקטור יוסף	


 דוד בלצקי
 45834
 ת. אדר' יוסף ספקטור
 מ.ר. 34845
 054-844118

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL