

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5056 ב'

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' עזיאל 83, 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 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28.12</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>גלית גולן</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 6 יח"ד בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' עוזיאל 83, 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' 79/307.
 ב 16.07.1999 אושרה תכנית 5056 המאפשרת תוספת קומה במפלס 9.18 + לשם הרחבת יח"ד.
 תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת קומה במפלס 12.08 + לשם הרחבת יח"ד
 מס' 6 במפלס 9.18 +, וחיבור הקומה במפלס 6.12 + לקומה במפלס 3.06 + לשם הרחבת דירה מס' 5, סה"כ 5 קומות.
 התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.
 ע"פ הרישומים בעיריית ירושלים קימת עבירת בניה ובנין זה מס' 02/9078.
 מגיש התכנית הוא בעל הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מנז' 5056 ב'

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רח' עוזיאל 83, שכי
בית וגן, ירושלים.

1.1 שם התוכנית

792.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

12/02/13

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 217770
קואורדינטה Y 630425

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 83

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית | | | | |
|----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 30166 | מוסדר | חלק מהגוש | 83 | |

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 נאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|--------------------------------|
| מתאר 62 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות התכנית מתאר 62. | י.פ. 687 | 16/7/1959 "תמוז התשי"ט |
| 1042 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 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 |
| 5056 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 5056. | 4540 | 18.07.1997 י"ג תמוז ה'תשנ"ז |
| 5166 ב' | כפיפות | תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע |

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 | 12/02/2013 | | 15 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | דוד בלצקי | 12/02/2013 | 1 | | 1: 250 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ועדה מחוזית | דוד בלצקי | 12/02/2103 | 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, קווי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-------------|------------|---------------------------------|-------|------------|--------|-----|-------|
| | ירמוש יעקב | 442937903.7 | | רח' עוזיאל 83/6 י-ם | | 0544580077 | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

מגיש
התכנית

1.8.2 יזם בפועל (לא הלוונטי)

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------------|-------|-------|--------|-----|-------|
| ל.ר. | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|--------------------|--------------|---------------------------------|---------------------|-------|--------|-----|-------|
| | לישה פטריק אלברט | 324472919 | | רח' עוזיאל 83/1 י-ם | | | | |
| | לישה ג'ואל מסעודי | 324472927 | | רח' עוזיאל 83/1 י-ם | | | | |
| | אלבראנס ויקטור | 7294204 | | רח' עוזיאל 83/2 י-ם | | | | |
| | אלבראנס דוידה | 5083655 | | רח' עוזיאל 83/2 י-ם | | | | |
| | שכטר אריה | 033261314 | | רח' עוזיאל 83/3 י-ם | | | | |
| | שכטר מרים | 040115727 | | רח' עוזיאל 83/3 י-ם | | | | |
| | רוטנברג רות אביגיל | 070065903 ד' | | רח' עוזיאל 83/4 י-ם | | | | |
| | לנגר אליעזר | 316802701 | | רח' עוזיאל 83/5 י-ם | | | | |
| | לנגר לאה לואסי | 316802719 | | רח' עוזיאל 83/5 י-ם | | | | |
| | ירמוש יעקב | 442937903 ד' | | רח' עוזיאל 83/6 י-ם | | | | |

בעלים

| 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, 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 | |
| beletsky@012.net.il | 0722121108 | | 0722121107 | לאה בן פורת 19/2 ירושלים | | .45834 | 304549462 | בלצקי דוד | אדריכל | עורך ראשי |
| yospector@walla.com | 02-5381160 | 054-8444118 | 02-5381160 | עוזיאל 34 ירושלים | | 34845/ח | 029332673 | יוסף ספקטור | הנדסאי אדריכלות | |
| | | 054-4289409 | 026413002 | רח' טהון 14 קרית יובל, ירושלים | | 1048 | 307040618 | שוורץ מיכאל | 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 מוקשר 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

תוספות בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת קומה ושינוי בחלוקת הדירות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת בינוי עבור תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות תוך שינוי בחלוקת הדירות, ללא תוספת יח"ד חדשות.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 1279.00 מ"ר מהם 1200 מ"ר שטחים עיקריים ו 79 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +12.08 לשם הרחבת דירה מס' 6 במפלס +9.18, וחיבור הקומה במפלס +6.12 לקומה במפלס +3.06 לשם הרחבת דירה מס' 5, סה"כ 5 קומות.
- הגדלת מס' הקומות מ 4 ל 5.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות כגין מבנה להריסה.
- קביעת הוראות כגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.792 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למזב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------------------|-------------------|---------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| מצב מאושר ע"פ היתר בניה 79/307 | | 1200.00 | +440.00 | 760.00 | מ"ר | מגורים |
| | | 6 | 0 | 6 | מס' יח"ד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

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

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 | |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. | א. עיצוב אדריכלי |
| בגגות שטוחים יוצבו קולטנים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני נוען אישור מהנדס העיר. | ב. קולטי שמש |
| גדרות סביב המגרש יש לבצע מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. | ג. הוראות פיתוח |
| כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמותחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ושאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%. | ד. רשות העתיקות |

| ה' | 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 תוואכים, 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 ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובטווח למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תנו קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המוקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>- אישור קונסטרוקטור לחפירה המוצעת.</p> |

| ו' | חניה |
|----|---|
| | <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p> |
| ז' | 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 או תוספת גובה הבניין מעבר למסומן בסעיף 5 וכל סטייה מזה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק תכנון ובניה התשס"ד - 2002. |

| ח' | 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. |
| ט' | ניצול מיטבי של מי נגר. |
| א. | יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש. |
| ב. | 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). |

| י"י. | חיזוק מבנים - תמ"א 38 |
|------|--|
| | למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות 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 ליעודו החדש של המבנה. |
| י"א. | הריסה. |
| | המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ונספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. |
| י"ב. | עץ לשימור. |
| | העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. שמירת עצים כאמור תעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר ועל פי דרישותיו. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| קווי בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|--------|-------------------|-----------------|------------|------|-----------|
| אחורי | צידו-שמאלי | צידו-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | עיקרי | | | | | | |
| כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | 3 | 5 | +16.10 | 6 | 162 | 1279.00 | - | 554.00 | 79.00 | 646.00 | 792.0 | 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

ל.ר.

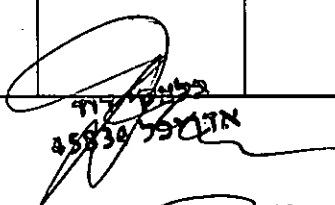
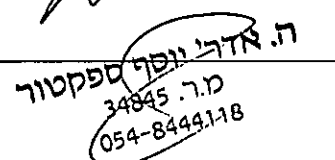
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|---|---------------------------------|---|--|-----------------------|
| | י.ר.מ.ש. יעקב | | 442937903.ד | ירמוש יעקב | מגישי תוכנית |
| | | | | | |
| | | | | ל.ר. | יזם בפועל (לא רלבנטי) |
| | | | 324472919 324472927 7294204 5083655 033261314 040115727 ד' 070065903 316802701 316802719 4429379 ד' | לישה פטריק אלברט לישה גיואל מסעודי אלבראנס ויקטור אלבראנס דוידה שכטר אריה שכטר מרים רוטנברג רות אביגיל לנגר אליעזר לנגר לאה לוסי ירמוש יעקב | |
| |  | 45834 | 304549462 | דוד בלצקי | עורך התכנית |
| |  | 34845 | 029332673 | ספקטור יוסף | |

דוד בלצקי
45834

ה. אדר
מ.ר. 34845
054-8444118