

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13162

תוספות בנייה לשם הרחבת יחיד קיימות רח' עוזיאל 72, בית וגן

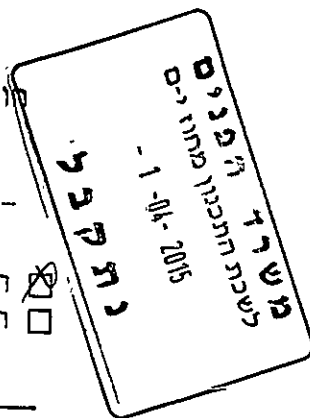
מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
2.8.21
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעוה אישור השר
התכנית נקבעה טעוה אישור השר

אוריאל
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך



דברי הסבר לתכנית

02.03.10

1. מקום המבנה: רח' עוזיאל 72 בית וגן
2. גוש: 30341
3. חלקה: 331

תאור המבנה:

מבנה קיים ברח' עוזיאל 72 ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קומת קרקע תחתונה – קומת עמודים עבור חניה. קומת קרקע עליונה חלק דרומי שטח שרות של מחסנים ו-מקלט, חלק צפוני לכיוון רח' עוזיאל – דירת מגורים. קומה א ו-ב בכל קומה שתי דירות כאשר אחת פונה לכיוון דרום והשניה לכיוון צפון. קומה ג דירה הפונה לכיוון דרום והחלק הצפוני הינו מרפסת גג.

תאור הבקשה:

1. הרחבת דירה קומה ג ע"ח מרפסת גג.
2. הרחבות לכל הדירות בצד צפון ובצד דרום
3. צירוף שטח מחסנים בקומת מרתף לדירה מס' 1 ושינוי השטח משרות לשטח עיקרי.

חריגות:

קיימים בקומת מרתף מחסנים שצורפו לדירה מס' 1, אע"פ שאכן בטאבו שונה השטח והוגדר כחלק מהדירה אך אין אישור בפועל – מבוקשת הכשרת השטח משטח שרות לשטח עיקרי.

רקע להגשת התכנית:

הרחבת הדירות.

יצרנו חזיתות אחידות ונשמר אופי וצורה התכנונית של הבניינים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה רחי עוזיאל 72, בית וגן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

13162

מספר התוכנית

0.560 דונם

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

• מתן תוקף

2

מספר מהדורה

11.03.15

תאריך

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 התכנית

• ועדה מחוזית

אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח - X	217.825
		קואורדינטה דרום צפון - Y	630.350
1.5.2	תאור מקום	ירושלים, שכונה: בית וגן רחוב: עוזיאל 72.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים בית וגן עוזיאל 72

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	• מוסדר (רשום)	• חלק מהגוש	331	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
1042	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1042 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 1042.	י.פ. 2566	שנה לועזית 20.09.79
5166 ב/ ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תוכנית תחולנה על תכנית זו.	6052	שנה לועזית 21.01.2010
מק/5022/א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	שנה לועזית 30.01.2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	11.03.2015	ג.אולשטיין	וועדה מחוזית	
תשריט	• מחייב	1:250 (מצב מוצע)	לא רלוונטי	1	11.03.2015	ג.אולשטיין	וועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1:100	לא רלוונטי	1	11.03.2015	ג.אולשטיין	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית 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 המגבילות יותר.

* מחייב לעניין: קווי בניין, מס' יח"ד, גובה ונסיגות.

תכנית מס' 13162

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	גוש/חלקה
מגיש התכנית	פרטי	יאיר דייקן	058141326	—	—	רח' עוזיאל 72	—	054-4236551	—	30341/66

תכנית מס' 13162

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

אופי העניין בקרקע	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	מנדלסון יעקב מנדלסון ברוריה הרשי הלן יואל הרשי דבורה קינדרמן אליעזר קינדרמן ורדה למברגר לאה וייס פאולה וייס אהרן דייקן יאיר	052336462 015166879 317049724 68135250 434614 623532 317738623 654971/3 259578 058141326			רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72 רח' עוזיאל 72				

תכנית מס' 13162

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מגיש התכנית	מקצוע / תואר*	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון*	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• אדריכל/ הנדסאי/ מתכנן	אדריכל	נחמן כהן גיטה אולשטיין	014678767 053931184	021140 37864		גבעת שאול 24 י-ם	02-9973169 02-6511019	052-2887749	02-6513396	gitaolshtein@gmail.com
• מודד	מודד	מאיר לוי				פארק סנטר הר חוצבים י-ם	02-5816818			LEVYMEIR@NETVISION.NET.IL

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ברח' עוזיאל 72

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
א. קביעת בינוי לתוספות בקומות, קרקע (מפלס 0.00), א' (מפלס +3.00),
ב' (מפלס +6.00), ו- ג' (מפלס +9.00) בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1197 מ"ר (מתוכם 845 מ"ר שטחים עיקריים ו- 352 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית -	0.560 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
היתר 66/1014		845	+299	546	מ"ר	מגורים ג'
		6	0	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים עץ לעקירה/ להעתקה/ לשימור	תאי שטח	יעוד
1	1	אזור מגורים ג

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג

4.1.1 שימושים

א. מגורים

הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א (מפלס +3.00) בקומה ב (מפלס +6.00), ובקומה ג' (מפלס +9.00). הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי יהיה 6 יחידות דיור בכל הבניין.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ז. תובטח גישה לכלל הדיירים אל גג בבניין.
- ח. סטיה ניכרת:
 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 4. שטחי הבינוי המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 5. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

י. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יא. עצים לשימור/העתקה:

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת

חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

יב. חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

יג. חיזוק מבנים - תמ"א 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים

קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

ד. גיהול מי נגר

יותר לפחות 20% - 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

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכסית תא משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				1	4	12.00 (824.30) **	10.7	6	45%	214%	1197	135	-	217	845	560	1	מגורים ג

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים.
 ** מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד בהתאם לנספח הבינוי

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה

קומת המרתף בהנף אחד.


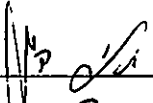
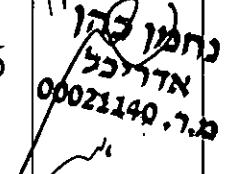
קומה ג' בהנף אחד וללא תלות ביתר ההרחבות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.3.15			058141326	יאיר דיקן	מגיש התכנית
24.3.15			052336462 015166879 317049724 68135250 434614 623532 317738623 654971/3 259578 058141326	מנדלסון יעקב מנדלסון ברוריה הרשי הלן יואל הרשי דבורה קינדרמן אליעזר קינדרמן ורדה למברגר לאה וייס פאולה וייס אהרן דייקן יאיר	בעלי עניין בקרע
29.3.15	 נחמן כהן אדריכל מ.ר. 00021140		14678767 53931184	נחמן כהן גיטה אולשטיין	עורך התכנית