

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13268 ב'

שם תוכנית: הרחבת יחידות קיימות ותוספת קומה לשם הרחבת יחידות דיור
רח' עוזיאל 84, בית וגן, ירושלים

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
24-02-2015
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום:

[Signature]
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעויה אישור השר
 התכנית נקבעה טעוניה אישור השר

[Signature]
יו"ר הוועדה המחוזית

האריך 15

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
מטרת התכנית תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחת, והרחבת דירות מאושרות בעמודה.
בשטח התכנית חלות תכניות 1155 ותכנית 1506 מכוחן הופקע חלק מהחלקה לטובת דרך.

רקע תכנוני לתכנית : למבנה היתר בניה

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
המבנה נבנה על פי היתר בניה. המרפסות נסגרו ללא היתר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה לשם
הרחבת יח"ד, רח' עזיאל 84, בית וגן, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפרסם
ברשומות

13268 ב'

מספר התוכנית

728 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

13/01/15

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	217/900
		קואורדינטה Y	630/285
1.5.2	תיאור מקום	שכונת בית וגן, בסמוך לכיכר שמחת הכהן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	בית וגן
		רחוב	עוזיאל
		מספר בית	84

ימ"ס
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק מהגוש	80	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
----------	--------------

לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-------------	------------------

לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

דרך

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 את הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	16/07/1959 י' תמוז תשי"ט
5022 - מעליות ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/03/1996 ב ניסן התשנ"ו
מק/5022/א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	כג' שבט תש"ס 30/01/2000
1155 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית 1155 ממשיכות לחול	י.פ. 1180	13/05/1965 יא אייר התשכה
1506 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית 1506 ממשיכות לחול	י.פ. 1617	16/04/70 י ניסן התשל
5166/ב' ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010 ו שבט התשע
1042 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית 1042 ממשיכות לחול	י.פ. 2566	20/09/01979 כח אלול התשלט

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק קטרוזה	21/12/14	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק קטרוזה	21/12/14	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יצחק קטרוזה	21/12/14	1	לי"ר	1:100	מנחה חלקית	נספח בינוי

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.

*מחייב לעניין: מס' קומות, קוי בנין, נסיגות ומס' יח"ד.

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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אלהודד שלמה ניסים יעקב	05ax58089				עו"א 84, ירושלים		054-4767544			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלדד שלמה ניסים יעקב	05ax58059			עו"א 84, ירושלים				
	הרמתי רחל	1630							
	הרמתי ראובן	91746							
	מנדלזון יעקב משה	50630342							
	זלוניק אסתר שלומית	55468862							
	דודי ניסים	31530							
	דודי שרה	65424							
	אלהודד לבנה בייה	323364315							
	יפרח נבריאל	07ah487238							
	יפרח סימי	06ab239856							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יצחק טקורזה	323320796	112002			הרכבת 13, ירושלים	02-6524759	052-8564563	02-6524759	sky@neto.net.il
מודד	מודד מוסמך	מיכאל שוורץ		1048			טהון 14, קרית יובל, ירושלים	02-6413002	050-3069047	02-6483683	mshv@mshv.net

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
------	------------

ל"ר

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**

הרחבת יחידות קיימות ותוספת קומה לשם הרחבת יחידות דיור

2.2 הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת אגף בחזית מערבית ותוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימות בכל הקומות.
- 2.2.3 הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות מעל קומת מרתף ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה ל- 1050 מ"ר מתוכם שטח עיקרי 778 מ"ר, 272 שטח שירות מ"ר.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה וגדר.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין פקיעת תוקף התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.728 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר בניה 68/1085.1 חישוב שטחים תקנות 1992		778	276 +	502	מ"ר	מגורים
לפי היתר בניה		6		6	מס' יחיד	

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 50	50	מגורים ג'
				60	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
75.14	547	מגורים ג'		75.14	547	מגורים 1
24.86	181	דרך מאושרת		24.86	181	דרך מאושרת
100.00	728	סה"כ		100.00	728	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'. נספח הבינוי הינו מנתח בלבד. ניתן יהיה לשנותו כל עוד תשמר רוח התכנון ויישמרו זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת הזכויות, בתשריט ובהוראות הבניה.</p>	<p>א. עיצוב אדריכלי</p>
<p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס חוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. - הנסיגות בבניוי בכל הקומות עבור מרפסות יבוצעו כפי המצוין בנספח מס' 1.</p>	<p>ב. תנאים להיתר בניה</p>
<p>על פי 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.</p>	<p>ג. רשות העתיקות</p>
<p>- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	<p>ד. היטל השבחה</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p>ה. פסולת בניין</p>
<p>- תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין.</p>	<p>ו. הוראות</p>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	<p>ז. חניה</p>
<p>מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים על ידי שטחי הלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים הנדסיים.</p>	<p>ח. לחול מי נגר</p>
<p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבנין תיחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002. 2. מס' יחידות הדיור בתכנית זו הינו מרבי וסטיה ממנו תיחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>	<p>ט. סטיה ניכרת</p>

<p>3. מסי קומות וגובה הבנין הינו מחייב וסטיה ממנו תיחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p> <p>4. הנסיגה בקומה העליונה ובכל הקומות וכמצוין בסעיף 4.1.2 ב' לעיל הינם מחייבים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה התשס"ד – 2002.</p>		
<p>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 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>י. חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>	
<p>א. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה וייהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. סגירת המרפסות המסומנות בקו צהוב בנספח הבינוי מיועדות לפירוק ויפורקו ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>הריסה</p>	<p>יא.</p>

	4.2
שם ייעוד: דרך	
שימושים	4.2.1
דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.2.2
עפ"י תכנית מס' 1042	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			* מספר קומות		יגובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	צפיפות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
										שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה עיקרי				
	כמסומן בתשריט			1	4	13.05	6	14	144	1050	144	—	128	778	547	50	מגורים ג'

* כולל מעקה.

הערה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה. לרבות שטחי תניה ושטחים למרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות

ליך

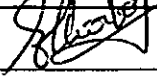
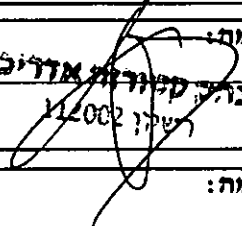
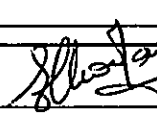
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה בעמודות תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. הבינה על הגג תבוצע בנפרד מהעמודות ובהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

תוקף תכנית זו יפוג בתום 3 שנים מיום אישורה. במידה והוצא היתר בניה מכוח תכנית זו לא ניתן יהיה להאריך תוקפו לאחר 3 שנים מיום אישורה של התכנית.

8. חתימות

תאריך: 23/02/2015	חתימה: 	שם: אלהק טאה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 23/02/2015	חתימה: 	שם: 'צחק קטוליה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	יצור קשר אדריכל רשמי 112002	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 23/02/2015	חתימה: 	שם: אלהק טאה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	