

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0465690

הרחבת בית בן 2 יח"ד קיימות ברח' גדעון האוזנר 25 בית וגן י-ם

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בניין שנבנה בשנות ה-90, בית בן 2 יח"ד אחת מעל השנייה בדירוג. בהיתר המקורי אושרו: חניה ומרפסות שירות שלא צוינו בטבלת השטחים. בין החניה ליח"ד העליונה מחבר חדר המדרגות, המשמש גם את יח"ד התחתונה. שטח הבניין כ- 300.80 מ"ר. מבקשים הרחבות ליח"ד קיימות. תיק בנייה: 92/181.1, 92/181. בעבר הוגשה תכנית שלא אושרה ע"י 2 יח"ד, כעת מבקשים עבור יח"ד תחתונה. קיימים הליכים משפטיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בית בן 2 יח"ד קיימות ברח' גדעון האוונזר 25 בית וגן י-ם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0465690	מספר התכנית	
0.536 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 218251  
 קואורדינאטה Y 629685

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' גדעון האוזנר 25 מורדות בית וגן, ירושלים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	האוזנר גדעון	25	

שכונה בית וגן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	מוסדר	חלק	225	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



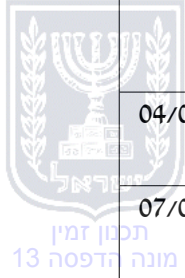
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/04/1985	1860	3184	תכנית זו מחליפה את תכנית 2675 בתחומה.	החלפה	2675
07/02/1991	1234	3843	תכנית זו מחליפה את תכנית 2675 א' בתחומה.	החלפה	א /2675
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלי ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		11/07/2019	ידידיה דודיאן	18: 05 11/07/2019	מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		11/07/2019	לוי מאיר	17: 52 11/07/2019		לא

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 על התשריטים



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בן שושן איב			ירושלים	האוזנר (גדעון 1)	25	02-6760652	02-6765487	dayadidya@gmail.com
	פרטי	פיליפ סמאג'ה			ירושלים	האוזנר גדעון	25	02-6506412	02-6765487	dayadidya@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גדעון האוזנר 25 י-ם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן שושן איב			ירושלים	האוזנר (גדעון 1)	25	02-6760652	02-6765487	dayadidya@gmail.com

(1) כתובת: גדעון האוזנר 25 י-ם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי ענבר	73487	פרטי	ירושלים	(1)	1	02-6760652		dayadidya@gmail.com
	הנדסאי	ידידיה דודיאן	ה/ 25342		ירושלים	(1)	1	02-6760652		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לוי מאיר	586		ירושלים	(2)	1	02-5816818	02-6765487	levymeir@ne tvision.net.il

(1) כתובת: הציפורן 1.

(2) כתובת: פרק סנטר, הר חוצבים. ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבות לבית בן שתי יח"ד קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגורים מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות לפי פירוט הבא:

קומת מרתף, -3.60, קומת קרקע 0.00 +/-, קומה א' +3.12, קומה ב' +6.24, וקומה ג' +9.36.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת מרתף, קומת קרקע, קומה א', קומה ב', וקומה ג'. לשם הגדלת שטחי הבנייה למגורים.

4. קביעת שטחי הבניה המרביים.

5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

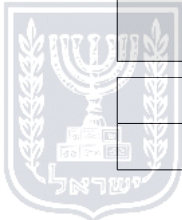
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	536.57	100
סה"כ	536.57	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	536.58	100
סה"כ	536.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר המקומות יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח בינוי מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 בנספח הבינוי לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אניטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ו	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>שטח חדר המדרגות יחשב כשטח שירות</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. מספר יחידות דיור המרבי בבניין יהיה 2 יח"ד, בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון. פטור יינתן באם ימצא שהמקלטים הקיימים תקינים ותקינים לפי תקנות הג"א. 3. תיאום ותכנון העצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 4. הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>5. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 6. פתרונות האוורור יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה.</p>
ח	<p><b>עתיקות</b> כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח : 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספת הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י שמאלי (2)	ציד-י ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	(1) 13.58	3.72	2	111	124.74	סה"כ שטחי בניה 669.33	שרות 211.5	עיקרי 9.14	שרות 58.52	עיקרי 390.17	536.57	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (2)	קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
	אחורי (2)		
		מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי החניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כלל מעקה בנוי..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

ייתורו לפחות 10% 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). עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 34 ב' 4 בתחום המגרש, ובנוסף ינקטו אמצעים להחדרת מי הנגר לתת הקרקע.

### 6.2 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13