

19/01/2020

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

27/07/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 101-0751982

הרחבות דיור - גדעון האוזנר 17

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית דו-משפחתי ברחוב גדעון האוזנר 17.
הבניין הינו בן 4 קומות מגורים מעל קומת חנייה ומחסנים.
בתחום המגרש חלה תכנית מאושרת א/2675. התכנית מציעה תוספת בנייה והריסת שטחים מאושרים.
תכנית זו מציעה פתרון תכנוני להרחבות לכלל יחידות הדיור בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבות דיור - גדעון האוזנר 17

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0751982

0.478 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218217
	קואורדינאטה Y	629651

1.5.2 תיאור מקום רחוב גדעון האוזנר מס' 17 - שכונת בית וגן המתחם ממזרח לרחוב הרב עוזיאל

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	17	

שכונה מלחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	מוסדר	חלק	222	

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

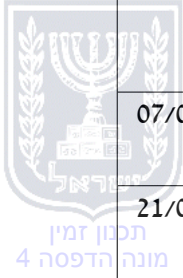
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/02/1991	1234	3843	תוכנית זו מחליפה את תכנית 2675/א בתחומה	החלפה	2675 /א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 /ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון אלבוים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבוים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מס' 1 - תוכניות	10: 28 21/06/2020	אהרון אלבוים	21/06/2020	1		מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מס' 2 - חזיתות וחותכים	10: 28 21/06/2020	אהרון אלבוים	21/06/2020	1		מנחה	בינוי
לא	תכנית קומפילציה	18: 15 07/08/2019	ראובן אלסטר	07/08/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אוריאל אלפרוביץ			ירושלים	האוזנר גדעון	17	054-6770990		uri@lachish.co.il
	פרטי	ציפורה אלפרוביץ			ירושלים	האוזנר גדעון	17	054-6770990		uri@lachish.co.il
	פרטי	יהושוע סטביצקי			ירושלים	האוזנר גדעון	17	052-5695411		shookys@hotmail.com
	פרטי	מרים סטביצקי			ירושלים	האוזנר גדעון	17	052-5695411		shookys@hotmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריאל אלפרוביץ			ירושלים	האוזנר גדעון	17	054-6770990		uri@lachish.co.il

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	אהרון אלבוים		סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	המוסכים	5	077-5520308		office@s-e- a.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522468	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 ל-2 יח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה" ל"מגורים ב"
2. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בניוי .
4. קביעת שלביות ביצוע.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5 מיוחד	478	100
סה"כ	478	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	479.4	100
סה"כ	479.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה תכנון זמין מונה הדפסה 4</p> <p>2. קולטי שמש ישולבו על גג הקומה העליונה כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו בניין.</p> <p>4. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יחידות הדיור.</p> <p>2. תותר בנית מחסן במפלס המרתף בשטח 20 מ"ר אשר יכלל בשטחי השירות.</p> <p>3. גובה החנייה לא יחרוג מ-2.30 מ'. גובה החנייה ימדד ממפלס הכביש הגבוה ביותר, הסמוך למגרש.</p> <p>4. תותר כניסה אחת בלבד לכל יחידת דיור.</p> <p>5. גובה הגדרות בגבול מגרש אחורי לא יעלה מעל 1.2 מ'</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>2. מספר הקומות המירבי, הינו מחייב וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p>קולטי שמש על הגג בגגות יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה, תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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. על מערכות התשתית שתחום בתכנית 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> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע חדר אשפה בקצה תא השטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>6. תנאי לטופס אכולס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגפי תברואה, שפ"ע, נגישות, תוש"יה בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשטח התכנית, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	17.32	2	45 (1)	183.83	40.83	43.64	360.69	478	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	0	(2)	4											

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% מתחת לפני הקרקע.
- (2) כמסומן בתשריט בקו נקודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הוא 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4