

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1045384

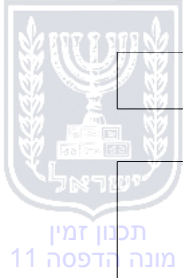
השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר ברחוב הרב עוזיאל 1, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שם התכנית: השלמת קומה ברחוב עוזיאל 1, שכונת בית וגן, ירושלים.  
תאור התכנית:  
יעוד עפ"י תכנית מאושרת: מגורים א'.  
שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ד'.  
מטרת התכנית:  
תוספת שטחי בניה לצורך השלמת קומה חלקית.  
ללא תוספת יח"ד.  
ללא שינוי קווי בניין.  
הופק היתר בנייה שמספרו 2020/401 להריסת מבנה קיים ובניית מבנה בן 6 קומות מעל קומת מחסניים וחניה בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית 10038.  
הקרקע הינה בבעלות מגיש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר ברחוב הרב עוזיאל  
1, ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-1045384 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.665 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16), 62 א (א) (5)

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	217475
	קואורדינאטה Y	631095

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה בית וגן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	322	

**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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0752824	1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/2020		7271	8984	תכנית זו משנה את תכנית מספר 101-0752824 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 101-0752824 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0752824
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	מתאר/ 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			קרן גיולייט בן שטרית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרן גיולייט בן שטרית		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 19 07/06/2022	איטה בר חיים	01/05/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		16: 09 01/05/2022	יורם אלישיב	01/05/2022		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		בית ירושלמי שלי נכסים בע"מ	ירושלים	בר אילן	27	02-6455391		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית ירושלמי שלי נכסים בע"מ	ירושלים	הרטום	7	02-6455391		

**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	קרן גיולייט בן שטרית	28840482		ירושלים	האדמו"ר מרז'ין	22	02-6799296		Ittabch@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
	הנדסאי	איטה בר חיים	58196		ירושלים	האדמו"ר מרז'ין	22	02-6799296		ittabch@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר ושינויים בבינוי מאושר ברחוב הרב עוזיאל 1, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

2.2.1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ד'.

2.2.2. קביעת הוראות לשינוי בינוי מאושר בהיתר בניה מספר 2020/401 כמפורט להלן:

א. איחוד שתי יח"ד מאושרות בקומה 1- ליח"ד אחת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. תוספות בניה בקומות 1- וקומה רביעית לשם הרחבת יח"ד מאושרות בקומות אלו, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. השלמת קומה חמישית לשם יצירת יח"ד חדשה ( במקום יח"ד שבוטלה בקומה 1-) הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח, לרבות ביטול סעיף סטיה ניכרת לגבי קווי בניין שאושר בתכנית 752824.

2.2.7. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

2.2.8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה.

2.2.9. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	665	100
סה"כ	665	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	660.95	100
סה"כ	660.95	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
קביעת הוראות לשינוי בינוי מאושר בהיתר בניה מספר 2020/401 כמפורט להלן:	
1. איחוד שתי יח"ד מאושרות בקומה 1- (מפלס -2.87) ליח"ד אחת, הכל בהתאם לנספח הבינוי-נספח מספר 1.	
2. תוספת בניה בקומות 1- (מפלס -2.87), וקומה רביעית מפלס (+13.70) לשם הרחבות יח"ד מאושרות בקומות אלו, הכל בהתאם לנספח הבינוי-נספח מספר 1.	
3. השלמת קומה חמישית (מפלס +17.00) לשם יצירת יח"ד חדשה (במקום יח"ד שבוטלה בקומה 1-) הכל בהתאם לנספח הבינוי-נספח מספר 1.	
4. מס' יח"ד המירבי בבניין יהא 23 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
הוראות בינוי	ב
1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:	
2. מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.	
מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 23 יחידות דיור.	
3. חזית הבניין המסומנת בתשריט בקו אדום הינה חזית לשימור ותאסר הריסתה.	
קווי בנין	ג
קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
מודגש בזאת כי תותר בניית מעלית רכב ו/או מתקני חניה עיליים ו/או מסתרי מערכות מחוץ לקווי הבניין.	
זכויות בניה מאושרות	ד
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
סטייה ניכרת	ה
1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.	
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.	
הוראות בזמן בניה	ו

4.1	מגורים ד'
	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה הראשון שינתן.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים א.4.1.2. (רישום הערת אזהרה). ו.4.1.2. (העתקת מתקנים אל הגג). י.4.1.2. (חניה). יב.4.1.2. (עצים לעקירה והעתקה).</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
י	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
יא	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>



4.1	מגורים ד'
	<p>הבניין/ גדר/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות בשטח מכח היתר בניה 2020/401 והבניה המוצעת מכח תכנית 1045384 ז.ו.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגנות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.</p>
יג	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
75	(2)	(2)	(2)	(2)	6 (1)	23	44	722.13	150.64	604.07	1029.13	665	מגורים ד'

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) בהתאם לנספח הבינוי- נספח מספר 1.

(2) בהתאם למסומן בתשריט התכנית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות מיוחדות**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.3 תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.4 עתיקות**

ע"פ 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.

**6.5 ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים 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, כגון חצץ או חלוקים.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי יתבצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	

**7.2 מימוש התכנית**

ל"ר