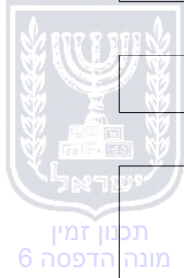


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0385971

הרחבת דיור ברחוב גדעון האוזנר 13



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מדובר בבית דו משפחתי ברח' גדעון האוזנר, 13.
התכנית מציעה תוספת בניה והריסת שטחים לא מאושרים.
הבנין הינו בעל ארבע קומות מגורים + קומת חניה.
גרים הבנין 2 משפחות.
כל דירה מתפרסת על 2 קומות. הדירות מונחות אחת על השניה בצורה מדורגת.
לכל דירה כניסה פרטית
מדובר בתכנית, אשר מכשירה עבירות בניה ומסמנת חלק מהבנייה, שאיננה ניתנת להכשרה להריסה.
תכנית זו נותנת פתרון תכנוני להרחבות לכלל יחידות הדיור בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת דיור ברחוב גדעון האוזנר 13

ומספר התכנית

101-0385971

מספר התכנית

0.483 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	218175
	קואורדינאטה Y	629615

1.5.2 תיאור מקום**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	13	

רמת שרת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	מוסדר	חלק	219	

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

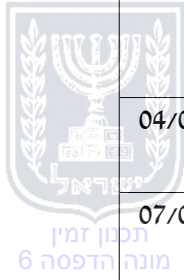
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 מבטלת את הוראות תכנית 2675.	ביטול	2675
07/02/1991	1234	3843	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2675/א.	ביטול	א /2675
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גבע קומות וקווי בנין	16/01/2017	קרול מימרן	04/01/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		04/01/2017	קרול מימרן	04/01/2016	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	נעם אלי עזריה			ירושלים	האוזנר גדעון (1)	13			

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון צרפתי מס 04DE36177.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר גולן			ירושלים	האוזנר גדעון	13			
בעלים	ציפורה גולן			ירושלים	האוזנר גדעון	13			
בעלים	דבורה עזריה			ירושלים	האוזנר גדעון	13			
בעלים	נעם אלי עזריה			ירושלים	האוזנר גדעון	13			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	הרב רובין	43			carole.mimran@gmail.com

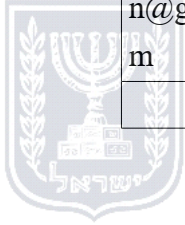


תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קרול מימרן	3136478	קרול מימרן	ירושלים	הרב עוזיאל	35	052-7601283		carole.mimra n@gmail.co m
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 דיור ליח"ד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת בניה בקומת חניה ובקומות 1-4
2. הריסה שטחים בנויים ללא התר
3. הגדלת שטחי בניה ל - 733.35 מ"ר אשר מתוכם 406.5 מ"ר שטחים עיקריים ו - 326.5 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת קווי בנין לתוספות, כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.483



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

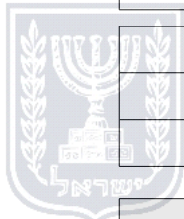
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	406.5		+135.5	271	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	483	100
סה"כ	483	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	484.12	100
סה"כ	484.12	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בניה במפלסים: +0.00, +2.60, +6.24, +9.36, לשם הרחבת יחידת דיור, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר תספת מחסן במפלס +2.60 וכן במפלס +6.24.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מדרגות להריסה</p> <p>חלקי המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובמספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. הההוראה לעניין הריסה המפורטת בסעיף ד' לעיל הינה הוראה מחייבת. כל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטל בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. ג. 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</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>התכנית כוללת חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. תנאי התר בניה היה הריסת החללים מסומנים בתוכנית להריסה.</p>
ח	<p>זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי 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). ג. 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 המבנה</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור עצים לעקרה/שימור העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר יוותרו לפחות 15% 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 המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1) 1	(1) 1	(1) 1	(1) 1	4	19.76	2	56.8	150	733.35	326.5	406.5	326.5	406.5	483	13	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה ע"פ תכנית זו	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן מאושר למימוש התכנית 3 שנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם: נעם אלי עזריה	מגיש התכנית
	חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: מאיר גולן	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: ציפורה גולן	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: דבורה עזריה	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: בעלים	שם: נעם אלי עזריה	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: דינה גלר	עורך התכנית
	חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: קרול מימרן	עורך התכנית
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: קרול מימרן	

