

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0414581

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומה ויח"ד ברח' עוזיאל 54, בית וגן.

ירושלים

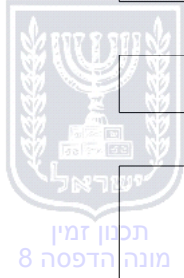
מחוז

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

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 326 בגוש 30166 ברח' עוזיאל 54, בשכונת בית וגן, ירושלים. התביעה התקפה הינה 1042' משנת 1979, וייעוד החלקה אזור מגורים 1.

-בבנין מאושר כיום היום 4 קומות, כאשר קומת הקרקע הינה חלקית. סה"כ 7 יח"ד.

-התוכנית מציעה הרחבות ליח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה, וכן תוספת מחסנים בקומת 2.50- שניתן היה לקבל בהקלה.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה מס' 60/167 שאשר את בניית הבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומה ויח"ד ברח' עוזיאל  
54, בית וגן.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0414581 מספר התכנית

0.790 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217650 קואורדינאטה X

630525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' עוזיאל 54 בשכונת בית וגן.

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	הרב עוזיאל	54	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	326	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/1979	2192	2566	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1042 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול.	כפיפות	1042
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



**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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	18/02/2019	אוריה שוחט	14: 32 18/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/02/2019	אוריה שוחט	14: 35 18/02/2019		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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב ראובן פרידמן			ירושלים	הרב עוזיאל	54	052-7641799	02-6250711	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שושנה חייבי			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יהודא חיים טלמן			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		רבקה טלמן			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		בן ציון לוי			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		דניאל סלומון			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		מילי סלומון			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		יעקב ראובן פרידמן			ירושלים	הרב עוזיאל	54	052-7641799	02-6250711	
בעלים		נחמה פרידמן			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		שרה רות אגנס רשבסקי			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בן ציון שיפמן			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	
בעלים		שרה שיפמן			ירושלים	הרב עוזיאל	54	00-0000000	00-0000000	

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	אוריה שוחט			ירושלים	זכרון יעקב	10	073-7419330		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		aklain@kavn aki.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 יח"ד קיימות ותוספת קומה עבור יח"ד מוצעת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות.

ב. תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה ולשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

ג. תוספת מחסנים במפלס 2.50-.

ד. תוספת מעלית בחזית דרום מערבית של הבניין.

ה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

3. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.

4. קביעת קווי בנין לבינוי כאמור.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

7. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	790	100
סה"כ	790	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	799.82	100
סה"כ	799.82	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>יותרו הבינויים הבאים בשטח:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוספות בניה בכל קומות הבניין (מפלסים +0.00, +3.00, +6.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות.</li> <li>- תוספת קומה עליונה במפלס +9.00 לשם תוספת יח"ד חדשה ולשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.</li> <li>- תוספת מחסנים בקומת מפלס -2.50.</li> <li>- תוספת מעלית בחזית דרום מערבית של הבניין.</li> </ul> <p>הכל בהתאם לנספח הבינוי ולנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב -2002.</p> <p>ג. מס' יח"ד המרבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחושב כסטיה ניכרת בהתאמה לתקנות חוק התכנון והבניה.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח מס' 1 בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 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).</p>
י	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>



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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	1	4	12.9 (1)	8	32	160	1262.54	158	125.2	105	874.34	790	1	מגורים	מגורים ב'



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $827.35 = 12.90$  גובה מעקה גג.  $829.35 = 14.90$  גובה מעקה חדר מדרגות..

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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	הרחבות יח"ד קיימות	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.
2	תוספת קומה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.

