

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0506949

הרחבת יח"ד קיימת, תוספת יח"ד חדשה ושתי קומות ברחוב עוזיאל 133



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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

התכנית המוגשת מיועדת לתוספת בניה עבור הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד חדשה ברח' עוזיאל 133. הבניין הקיים עפ"י היתר בתיק בנין מס' 92/120 והשינויים שנעשו בו מעת לעת במסגרת אותו מס' תיק רישוי.

ההרחבות מוצעות בתחום קונטור הבניין. התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים 1 למגורים ב'.

בבנין הקיים 2 יח"ד. התכנית מבקשת להרחיב יח"ד אחת בקומות א'-ב', ותוספת קומה ג'. וכן מציעה יח"ד עצמאית בשטח שלא עולה על 95 מ"ר עיקרי בקומה ד'. לצורך כך מוצעת תוספת של שתי קומות.

התוספות המבוקשות לא קיימות בפועל, ולא קיימות עבירות בניה בשטח החלקה.

פתרון החניה: קיימות 3 חניות בבעלות מגיש התכנית, כאשר חניה אחת הינה מעבר לדרישת תקן 5166/ב', חניה זו תוקצה עפ"י תקן ליח"ד המוצעת, ששטחה לא עולה על 95 מ"ר עיקרי.

במקום חלות תכניות 5022/א', 5166/ב', מתאר 62, 1042. המגרש מוגדר כאזור מגורים 1 עפ"י תכנית 1042.

השטחים המאושרים בחלקה: מתוקף תכנית מתאר 62 - 75% אזור מגורים 1. מתוקף תכנית 1349 א' - תוספת של 6% - לחלקה 239 בה הבניה היא בקיר משותף. (תכניות 1042 ו- 1349 אינן מוסיפות שטחים על תכנית מתאר 62)

מגיש התכנית הוא בעל הענין בקרקע, ובעלותו הגג עליו מבוקשת התוספת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד קיימת, תוספת יח"ד חדשה ושתי קומות
ברחוב עוזיאל 133

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0506949

מספר התכנית

0.614 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג 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

218060 קואורדינאטה X

630025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב עוזיאל 133 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	הרב עוזיאל	133	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק	239	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מחליפה את הוראות תכנית 1042 שבתחומה	החלפה	1042
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי, קווי בניה מירביים, מס' קומות מירבי.	01/05/2017	צבי רוזנבלום	29/03/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		04/04/2017	ראובן אלסטר	31/01/2017	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	הילדה רג'ואן			ירושלים	הרב עוזיאל	133	02-6426276	02-6310001	rozenblum4@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הילדה רג'ואן			ירושלים	הרב עוזיאל	133	02-6426276	02-6310001	rozenblum4@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד גנם			ירושלים	הרב עוזיאל	133	02-6433561	02-6433561	rozenblum4@gmail.com
בעלים		ירדנה דליה גנם			ירושלים	הרב עוזיאל	133	02-6433561	02-6433561	rozenblum4@gmail.com
בעלים		הילדה רג'ואן			ירושלים	הרב עוזיאל	133	02-6426276	02-6310001	rozenblum4@gmail.com

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	יצחק קטורזה	112002	פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790	02-6222832	rozenblum4@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
הנדסאי	מתכנן	צבי רוזנבלום	19218		ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790	02-6222832	rozenblum4@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הרחבת יח"ד קיימת, תוספת יח"ד חדשה ושתי קומות ברחוב עוזיאל 133

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'

2. קביעת בינוי עבור תוספת לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומות א', ב' ותוספת קומה ג', וקומה ד' עבור יח"ד אחת חדשה ששטחה אינו עולה על 95 מ"ר עיקרי.

3. קביעת שטחי בניה בתכנית.

4. קביעת מס' יח"ד בבניין ל-3 יח"ד.

5. קביעת מס' קומות בבניין ל-6 קומות.

6. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

8. קביעת הוראות בדבר קווי בנין.

9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 לשימור	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	614	100
סה"כ	614	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	625.35	מגורים ב'
100	625.35	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין ושטחי הבנייה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המופיעות בתכנית הינו מחייב וסטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה כאמור בקומת הקרקע יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיק מגיש הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים של חלקי בניין אלה: * פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה. * חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין-חדת וחזיתות. * גגונים. * מרפסות ומעקות למרפסות. * סורגים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנס העיר או מי מטעמו.</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</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. קבלת חו"ד המחלקות הבאות: כבאות, נגישות, תברואה, שפ"ע ותושי"ה והטמעה בתכנית.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי 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.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413. תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 20% 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 מגוננים או מוצפים בחומר חדר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							אחורי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	15.6 (1)	3	46.13	197.5	1212.58	66.07	198.28	245.94	702.29	614	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
(2)	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג - $15.60 + 820.49 =$ מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג עד לגובה 18.80 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10