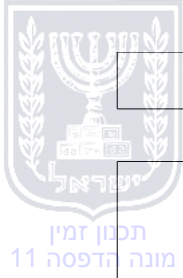


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0769315

בנין חדש ברח' הרב עוזיאל 119, בית וגן 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

מגרש ריק ברח' עוזיאל 119, בית וגן.
למגרש, קיר משותף עם חלקה 230, בה קיים בנין מגורים מדורג.
הזכויות המאושרות הינם 75% עיקרי, אזור מגורים 1 לפי תכנית מתאר 62 ותכנית 1042.
מוצע בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל הקרקע בכל חתך, ובו 13 יחיד חדשות.
הבנין המוצע מדורג בהתאם ובמקביל לדירוג הקיים בבנין הצמוד בקיר המשותף.
מגיש התכנית הינו הבעלים של החלקה.



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

בנין חדש ברח' הרב עוזיאל 119, בית וגן ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0769315	מספר התכנית	
0.608 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218000
קואורדינאטה Y	630175

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ריק במרכז שכונת בית וגן ברח' עוזיאל בין מס' 117 למס' 121. הפונה בחזיתו הדרומית לרח' עוזיאל ובחזיתו הצפונית לרח' חכמי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב עוזיאל	119	

בית וגן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30341	מוסדר	חלק	229	

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 11



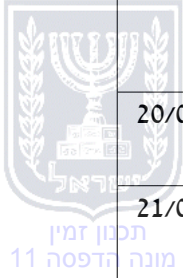
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	החלפה	1042
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 המתאר לירושלים 62	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			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מסי קומות וקווי בנין	17: 33 02/09/2020	יצחק שפירא	02/09/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 03 02/09/2020	יוסי וייס	02/09/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		13: 46 17/08/2020	יצחק שפירא	02/08/2020	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	אברהם מרדכי ויסבוים			בני ברק	ריינס	8	03-5707874		panet@017.net.il

1.8.2 יזם

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	יצחק שפירא	115343	פרטי	הזורעים	(1)		02-5327389		panet@netvision.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	יוסי וייס	22645283		גבעת שמואל	הנשיא	11			yossi.ing5746@gmail.com
	מתכנן	יצחק פנט	31565		ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@017.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



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

תוספת זכויות וקומות לצורך בניית בנין חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ג.

2. קביעת הוראות הבינוי בשטח ל-13 יח"ד.

3. קביעת מספר הקומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת בכל חתך ועוד 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

4. קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.

5. הוראות למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	608	100
סה"כ	608	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	608.19	100
סה"כ	608.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוצע מחסן אחד לכל יחידת דיור בשטח של עד 8% משטח הדירה. 2. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה מעל 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקרקע. 3. קירות התמך כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדירוג שלא יעלה על 3 מ' ויאפשר שטח לנטיעות וטיפול נופי. 4. גרמי המדרגות מתוך הדירה בקומה העליונה למרפסת הגג העליון, יהיו בצמוד לחדר המדרגות המשותף. 5. מופע הבינוי של גרמי מדרגות אלו למרפסת הגג העליון יצומצם ככל הניתן. 6. לא תותר כל בניה על מרפסת הגג העליון, למעט הבינוי הנדרש לצורך כניסה ויציאה לגג, כפי שהוצג בנספח הבינוי.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. 3. מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. שינוי מהוראה זו אפשרי בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 4. יותר שימוש במתקנים ובמעלית רכב עפ"י תקן ישראלי. תותר חריגה מקו בנין לצורך מעלית הרכב. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה. 6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ב. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ד	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ג'
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות, אסורה.
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים 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. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח סביב כל בנין בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגפים הבאים בעיריה: תושי"ה, שפ"ע, כבאות, תברואה, חשמל, נגישות, איכות הסביבה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6)	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 21.36	13	(2) 52	289	1763.26	304.01 (1)	247.23	266.66	945.36	608	1	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (6)			
204.14		1	מגורים	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועוד שטחי חניה תת קרקעית בשטח: 976.91 מ"ר.

תותר תוספת קומת חניה ת"ק ושטחי חניה ת"ק באם תכנון החניה יצריך זאת..

(2) תכסית מעל קומת הכניסה הקובעת.

תכסית מתחת לכניסה הקובעת של עד 80%..

(3) גובה הבנין כולל חדר טכני ויציאה לגג.

(4) 6 קומות לכל חתך. מעבר למס' הקומות יותר חדר טכני ויציאה לגג..

(5) תותר תוספת קומה תת קרקעית לצורך חניה..

(6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקי נחל).

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11