

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0960021

הרחבות יח"ד, ברחוב עוזיאל 15 ירושלים.

ירושלים

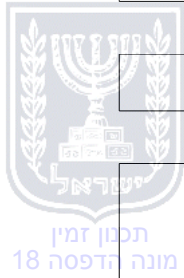
מחוז

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 ברחוב עוזיאל 15, בשכונת בית וגן, ירושלים.

גוש 30164 חלקה 230,

קיים בנין בן 3 קומות + קומת חניה לחזית רחוב עוזיאל, 4 קומות + קומת מרתף לחזית רחוב זאב חקלאי. בבנין קיימות 7 יח"ד, לא מוצעת תוספת יח"ד בתוכנית זו.

רקע תכנוני לתוכנית :

בבנין חלות תכניות מתאר מס' 1042, 1042 א' ו-1415 החלות על שכונת בית וגן.

קיימים היתרי בניה לתוספות בניה ע"פ תוכניות הנ"ל, בתיקים : 2012/913 ו-2012/913.1.

מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע.

בתכנית זו מוצעות הרחבות דיור בכל הקומות + תוספת קומה, ממ"דים מעלית ומרפסות .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות יח"ד, ברחוב עוזיאל 15 ירושלים.
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	101-0960021
-------------	-------------

שטח התכנית	0.584 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (12), א62 (א) (14), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (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 217575

קואורדינאטה Y 631000

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	הרב עוזיאל	15	

שכונה בית וגן, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30164	מוסדר	חלק	230	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1587		16/07/1959
1042	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1042.	2566	2192		20/09/1979



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				דן ברלב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן ברלב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/11/2023	בתיה מרקס	10: 57 28/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/11/2023	ראובן אלסטר	10: 53 28/11/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	שרלי שריקי			ירושלים	הרב עוזיאל	15			0543060380@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרלי שריקי			ירושלים	הרב עוזיאל	15			0543060380@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	דן ברלב	10476	ירושלים	ירושלים	(1)	20	02-5002299	02-5002299	office@dan-barlev.co.il
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	בתיה מרקס	44897		ירושלים	(2)	35	077-4041992	077-4041992	bm.archit@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		050-5331854		eti@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : אהלי יוסף 20, ירושלים.

(2) כתובת : הרב הרץ יוסף צבי 35, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות, ברחוב עוזיאל 15 ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה, כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות קרקע, א', ב' ו-ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן ולשם תוספת מחסן בקומות קרקע בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית המערבית של הבנין בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ג. קביעת בינוי לתוספת קומה בקומת הגג לשם הרחבות דיור לדירות בקומה מתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל מפלס 0.00, ל-4 קומות מעל מפלס 0.00.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה מוצע	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	584.35	100
סה"כ	584.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	584.35	100
סה"כ	584.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה, בקומת קרקע תחתונה (מפלס -3.00), בקומה ראשונה (מפלס 0.00), בקומה שניה (מפלס +3.00), בקומה שלישית (מפלס +6.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, ולשם תוספת מחסנים בקומת מרתף (מפלס -5.50), בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 3. תותר תוספת מעלית בחזית מערבית בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1). 4. תותר תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -5.50) לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). 5. תותר הסבת שטח מקלט קיים בקומת מרתף (מפלס -5.50) למחסנים רק לאחר השלמת בניית הממדי"ם לכל יח"ד בבניין ולאחר קבלת אישור הג"א והכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 1.
ב	בינוי ו/או פיתוח מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	בינוי ו/או פיתוח קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ד	בינוי ו/או פיתוח זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	בינוי ו/או פיתוח מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

4.1

מגורים ג'

סטיה ניכרת

ו

1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין 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 סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

עיצוב אדריכלי

ז

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
2. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט
3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן.

תנאים למתן היתרי בניה

ח

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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.
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.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4.1

מגורים ג'

(4) חיזוק מבנים תמ"א 38 :
היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן
ישראלי ת"י 413
(5) תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות, בתחום תא שטח
מס' 1, בתאום עם האגף לשיפור פני עיר.
(6) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות
בסעיפים לעיל: 4.1.2 ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 י"א (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2 ט
(הריסה), 4.1.2 י (עצים לשימור).

ט

הריסות ופינויים

הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת להריסה ותיהרס כתנאי להוצאת
היתר בניה או חפירה ראשון באזור הגדר, ובתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי
הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד
המוקדם שבניהם.

י

שמירה על עצים בוגרים

1. 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.
2. 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 הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש
הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

יא

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	צידי
						עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים	1	15	584	824.91	183.65	147.75	292.19	1448.5	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הוראות טבלה 5:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 1.

(2) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 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.

6.4 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.
 השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.