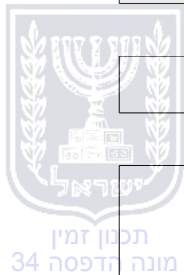


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0748756

הרחבות יח"ד קיימות ברחוב יונתן בן עוזיאל 37



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2022

לאשר את התוכנית

05/09/2022



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית 12518 - שחלה בחלקה 119 גוש 30260 רחוב יונתן בן עוזיאל/ עקיבא אזולאי בגבעת שאול ירושלים - ייעדה הרבה שטחים לשטחי שירות. היתר הבניה שניתן עפ"י התכנית הנ"ל נעשה שימוש בשטחי השירות למבואה דירתית הנמצאת לפני כל דירה - בינה ולבין לחדר המדרגות והמעלית תכנית זו מציעה לאפשר להפוך את המבואות שלפני הדירות לשטחים עיקריים ללא שינויים במעטפת הבניין. כמו כן התכנית מאפשרת לדירה מסי 29 להרחיב מרפסת זיזית ולא מקורה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר בהתאם לשפה האדריכלית האופיינית לבניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות יח"ד קיימות ברחוב יונתן בן עוזיאל 37
		מספר התכנית	101-0748756
1.2	שטח התכנית		1.284 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 217993  
 קואורדינאטה Y 633079

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב יונתן בן עוזיאל לבין רחוב עקיבא אזולאי

### 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	בן עוזיאל	37	

שכונה גבעת שאול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	מוסדר	חלק	119	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12518	10

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



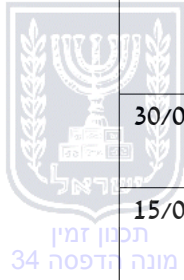
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/05/2010		3051	6091	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12518	החלפה	12518
15/09/1985		3345	3248	תכנית זו מחליפה את תכנית 1726	החלפה	1726
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 המקומית	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			רועי אלרואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי אלרואי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין כניסה אחת לכל דירה	14: 08 27/06/2022	רועי אלרואי	20/06/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 47 11/01/2022	ראובן אלסטר	11/01/2022	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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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	יוני קורנבליט (1)			ירושלים		24			derysh1@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הפלמ"ח 24 ירושלים.

**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
אדריכל	עורך ראשי	רועי אלרואי	81836		ירושלים	(1)		02-6736884	02-6736886	roeyalroey@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: רחוב אנילביץ' 14 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב כנפי נשרים 68.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 יחידות דיור קיימות ברחוב יונתן בן עוזיאל 37

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ג לאזור מגורים ד'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות הבניה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין לשם הרחבת יחידות הדיור קיימות, תוספת מרפסת - בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה

2.2.7 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה

2.2.8 קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה

2.2.9 קביעת הוראות בדבר נטיעת עצים

2.2.10 קביעת שטחים לצרכי ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

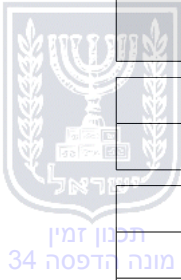
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,284	100
סה"כ	1,284	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,284.6	100
סה"כ	1,284.6	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומעון יום לקשישים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. תותר הסבת שטחי שרות של מבואות הכניסה לשטח עיקרי לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור בבניין יהיה 34 יח"ד.</p> <p>5. קביעת השימוש בשטחים הציבוריים הבנויים תתבצע בתאום עם מחלקת מדיניות התכנון בוועדה המקומית.</p> <p>6. השימושים אשר יותרו בשטחים הציבוריים יהיו לצרכי חברה וקהילה ותובטח אליהם גישה לאוכלוסיית נכים מוגבלת</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	ב
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.</p>	
הריסות ופינויים	ג
<p>גדר/ מבנה/ מדרגות/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. לכל דירה תהייה כניסה אחת. סעיף זה מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב סטייה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
עיצוב פיתוח ובינוי	ו
<p>תנאי למתן טופס אכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום השטח של תא שטח מס' 1 בחזית</p>	

4.1	מגורים ד'
	<p>הראשית של תא השטח ובתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>                      בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                      2. הגשת התכנון המפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                      התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות ואופן שלובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים, לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה וכדומה. ביצוע כל האמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר.                      3. 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.                      4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר צורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.                      5. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.                      6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אשור מחלקת נכסים על רישום הערת אזהרה לשטחים עבור עיריית ירושלים</p>
ט	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח עם זיקת הנאה/ שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה על ידי מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.                      2. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות תא שטח מס' 1 ועל חשבונם בלבד.                      3. סבכת הברזל שמאווררת את החניה שנמצאת בתחום זיקת הנאה תהייה במפלס 781.70 - 781.20 ו 781.95 - 781.37</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מתחת לכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	8	25.2 (2)	34	2565	0	1109	(1) 3415	1284	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 419 מ"ר מתוך השטחים העיקריים מיועדים למטרות ציבוריות, ספריה ו/או מועדון קשישים לצורכי רווחת הקהילה..

(2) תותר תוספת גובה עבור חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות בחוק והנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.2 פסולת בניין

האחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של הפסולת באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.

## 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

10 שנים

