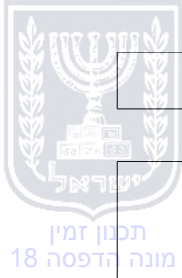


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0871681

הרחבת דיור ברח' גדעון האוזנר מס' 55, ירושלים



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 :

20/09/2022

לאשר את התוכנית

15/11/2022



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

הבניין ברח' גדעון האוזנר מס' 55, שכי בית וגן, בגוש 30195, חלקה 241, נבנה בשנת 1997 עפ"י תיק רישוי מס' 95/851.

תיאור הבקשה: בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חנייה ומרתף, ל- 3 יחידות דיור.

הבניין נבנה בזמנו בסטייה להיתר בנייה מס' 41139 מיום 24.11.1996 בקומות במפלס 0.00 ו- 3.64 + והתקבל עבורו טופס 4.

התכנית מס' 101-0871681 עוסקת בתוספת קומה על הגג להרחבת יחידת דיור דו קומתית קיימת מתחתיה, ללא תוספת יחידות דיור חדשות.

כמו כן, מסדרים סטייה שנבנתה בזמנה והתקבל עבורו טופס 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דיור ברח' גדעון האוזנר מס' 55, ירושלים
		מספר התכנית	101-0871681
1.2	שטח התכנית		0.703 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		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

218211 קואורדינאטה X

629516 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכי' בית וגן, רח' גדעון האוזנר 55.**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	האוזנר גדעון	55	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	מוסדר	חלק	241	

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

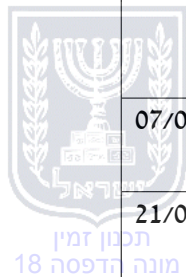
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
07/02/1991		1234	3843	תכנית זו מחליפה את תכנית 2675/ א בתחומה.	החלפה	א /2675
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריתה גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריתה גורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות	12: 44 19/12/2021	דוריתה גורן	13/12/2021		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 25 24/01/2021	דוריתה גורן	24/01/2021		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 חסיד			ירושלים	האוזנר גדעון	55			avi@mishkan1.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם חסיד			ירושלים	האוזנר גדעון	55			avi@mishkan1.co.il

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
אדריכלית	עורך ראשי	דורית גורן	25192		ירושלים	בן יהודה	34	02-6247347		doritag@netvision.net.il
מודד	מודד	חסן אלקיסי	1347		ירושלים	שלום יהודה	1			lml-sur@hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קביעת תוספת בינוי לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית.

2.2.2 הגדלת מספר הקומות המירבי וקביעתם ל- 3 קומות בכל חתך מעל הקרקע.

2.2.3 קביעת שלביות לביצוע.

2.2.4 קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

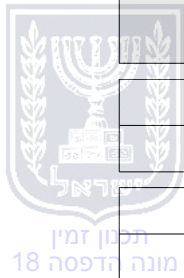
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה	703	100
סה"כ	703	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	700.71	100
סה"כ	700.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת כמו בבניין הקיים.
ב	תקשורת מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש: ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ג	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר בלבד.
ה	סטיה ניכרת 1 - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2- מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3 - מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4- לא תותר קומה טכנית או חדר מדרגות או יציאה לגג מעבר לגובה הקבוע בתכנית, הגישה לגג תתבצע דרך סולם בלבד, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו	פסולת בניין יש לפנות את פסולת הבנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ז	קווי בנין קווי הבניין בתכנית זו יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ח	קולטי שמש על הגג 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו על חשבונם מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה את המתקנים המשותפים הקיימים על הגג הקיים אל הגג החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה. 2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ט	תנאים בהליך הרישוי

4.1	מגורים א'
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו לקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופתוח, קירות תמכים, חתכים, וחזיתות.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן הישראלי ת"י 413.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטחים והפתחים המסומנים בצבע סגול ומוקפים בקו מקווקו בצבע ירוק, הנם מיועדים לאטימה הרמטית, ע"י בניית קיר בטון עם ציפוי אבן, כמו הבנייה הקיימת ולהחזיר את המצב לקדמותו, בהתאם למאושר בהיתר.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>היקף התכסית הפנויה לא יפחת מ- 15% לשטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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
(2)	(2)	(2)	(2)	3 (1)	3	11	3	605.38	20.94	262.44	57	265	703	1	1	מגורים	מגורים א'

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) 2 קומות מגורים מעל קומת חנייה.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1**

- 1 - הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 2 - לא יוצע 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
1	כל תוספות הבנייה ב- 3 המפלסים תבוצע בהינף אחד.	אין

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מאישור התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18