

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1099365

הרחבת דיור באמצעות תוספת קומה ברחוב גדעון האוזנר 15, 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:

25/12/2022

להפקיד את התכנית

27/06/2023

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 ממוקמת בגוש 30195 חלקה 22 ברחוב גדעון האוזנר 15, ירושלים. התכנית החלה במקום היא 2675 א' בייעוד של אזור מגורים 5 מיוחד, בתחום התכנית קיים מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע, (מתוכם קומת כניסה-קומת חניה, ומעל 3 קומות מגורים) המשמש ל-2 דירות דופלקס ודירת פנטהאוז, התכנית מציעה תוספת קומה עבור דירת הפנטהאוז, ושינויים בפתחים עבור כל הדירות במבנה. מגישי התכנית הינם בעלים של הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור באמצעות תוספת קומה ברחוב גדעון האוזנר
15, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

101-1099365

מספר התכנית

0.738 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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

218200 קואורדינאטה X

629650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' גדעון האוזנר 15, רמת שרת, 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	האוזנר גדעון	15	

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30195	מוסדר	חלק	220	

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



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 הוראותיה של 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 הוראותיה של תכנית המתאר 62 לירושלים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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				קרן בן שטרית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קרן בן שטרית		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/05/2022	קרן בן שטרית	23: 49 14/03/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/01/2022	עלי צרצור	15: 02 19/06/2022	תשריט מצב מאושר	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



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	יצחק מלול			ירושלים	האוזנר גדעון	15			
	פרטי	אנאל לידי מלול			ירושלים	האוזנר גדעון	15			

1.8.2 יזם

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	קרן בן שטרית	28840482		ירושלים	אורוגואי	31			office@kb-architects.com
מודד	מודד	עלי צרצור	1396		כפר קאסם	(1)				azmapss@gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 קומה עבור הרחבת דיור למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. הגדלת מס' קומות מ-4 מעל קומת כניסה ל-5 מעל קומת כניסה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

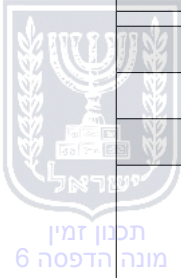
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	738	100
סה"כ	738	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	739.31	100
סה"כ	739.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
סטיה ניכרת	א
<p>1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
קווי בנין	ב
<p>1. קו בניין תת קרקעי המסומן בתשריט מתייחס לקומת המרתף בלבד.</p> <p>2. קו בניין עילי המסומן בתשריט מתייחס לכל הקומות ממפלס הכניסה הקובעת.</p>	
קולטי שמש על הגג	ג
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	ד
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאום 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.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	ה
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
ניהול מי נגר	ו
<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתתת 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)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- 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)	1	4	12.99 (1)	3	979	319	0	59	601	738	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל לגובה זה יותר חדר מכונות ויציאה לגג ומעקה תקני, כמו"כ מתחת למפלס 0.00 קיימת חניה ת"ק חלקית..
- (2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

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

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6