

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0759589

שינוי קווי בנין מאושרים, רחוב עוזיאל מס' 26, ירושלים.

ירושלים

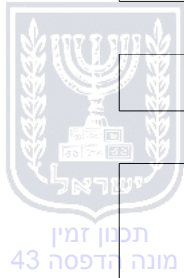
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1001009209/310>

דברי הסבר לתכנית

תיאור המקום :

התוכנית מוצעת בשכונת בית וגן ברחוב עוזיאל 26.

שטח התוכנית הינו 0.804 דונם

בחלקה קיים בנין.

מפלס הגג הסופי בבניין הינו +7.09

רקע תכנוני לתוכנית :

במקום חלה תכנית מס' 1042 הקובעת אזור מגורים 1.

בכתובת הוגשה בקשה לתמ"א 38/א שמספרה 2021/0370.00.

תאור הבנין המוצע :

התכנית מציעה שנוי לשני סוגי קווי הבניין :

1. קו בנין לבינוי בהתאם להיתר המצוי בשלבי תכנון המבוסס על תכנית 10038.

2. קו בניין עילי למרפסות בחזית מזרחית ובחזית מערבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי קווי בנין מאושרים, רחוב עוזיאל מס' 26, ירושלים.		

מספר התכנית 101-0759589

שטח התכנית 1.2 0.804 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	217580
קואורדינאטה Y	630770

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב עוזיאל 26 שכונת בית וכן ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	298	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>10038</u>	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית 10038 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 10038 ממשיכות לחול.	7655	3628		27/12/2017
<u>1042</u>	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 1042 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ממשיכות לחול.	2566	2192		20/09/1979
<u>62</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 תחולנה על תכנית זו.	687	1586		16/07/1959



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				טורבן ילנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טורבן ילנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			19/11/2023	ברכה כהן	08: 23 06/08/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/11/2023	ברכה כהן	10: 52 05/06/2024		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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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	אליהו גבאי (1)			ירושלים		26	02-6714000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית וגן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו גבאי			ירושלים	(1)	26	02-6714000		

(1) כתובת: בית וגן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טורבן ילנה			ירושלים	שטרן אברהם	10	054-6215500		br0527653316@gmail.com
עורך משני	הנדסאי	ברכה כהן	79073	ברכה כהן	ירושלים	שטרן אברהם		02-6714000		br0527653316@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

שינוי קווי בנין מאושרים בשטח וקביעת קווי בנין חדשים, רחוב עוזיאל מס' 26.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.

2. שינוי בקווי בנין מאושרים בשטח וקביעת קווי בנין חדשים לבניה עתידית של המבנה, ולבניה עתידית של שלוש מרפסות בחזית המערבית והמזרחית של המבנה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	670
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

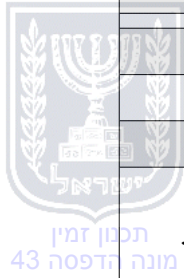
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	739	93.31
שטח ציבורי פתוח	53	6.69
סה"כ	792	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	739.52	93.31
שטח ציבורי פתוח	53.02	6.69
סה"כ	792.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	1. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הינם קוי בנין מרביים לבניה בשטח. 2. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום הינם קווי בנין עבור מרפסות בהתאם למסומן בנספח הבינוי כתוספת מוצעת.
ב	סטיה ניכרת
	קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום כקוי בנין עיליים, הינם קווי בנין מחייבים צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבנין, יחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).
ג	בינוי
	כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית 1042 ולא שונו במסגרת תוכנית זו - 0759589 - ממשיכות לחול.
ד	בינוי
	נספח הבינוי (נספח מס' 1) המצורף למסמכי התכנית מנחה בלבד, למעט מיקום המרפסות המוצעות בו והמסומנות בצבע אדום.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	כמאושר בתכנית המתאר המקומית לירושלים
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	על השטח חלות הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לעניין שטח ציבורי פתוח.



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	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	804	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				

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) כמאושר בתכנית 1042.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

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

