

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11219 א'
שינוי לתכנית המתאר לירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11219 א' שינוי לתכנית המתאר לירושלים.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.786 דונם.

1.4 מקום התכנית:

- 1.4.1 ירושלים, שכונת בית וגן, רחוב עוזיאל 34
- 1.4.2 גוש: 30166 חלקה: 55
- 1.4.3 שטח בין קואורדינטות אורך 217.675 ל- 217.625
 לבין קואורדינטות רוחב 630.750 ל- 630.675.
 הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט),
 - 2.1.3 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1) התכנית הנה מנחה בלבד למעט גובה, מס' קומות קווי בנין, ושטחי בניה שהנם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התוכנית:

- 2.2.1 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע, בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים, במידה של סתירה בניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת!
- 2.2.3 מסמכי רקע נלווים:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות.
 - ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית : תוספת מתסנים בקומת קרקע, הרחבת יח"ד בכל הקומות, תוספת קומה על הגג לשם הרחבת יח"ד שמתחתייה.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3.4 קביעת בינוי לתוספת בניה בכל המפלסים, לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.5 קביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 531.5 מ"ר, מהם 434.50 מ"ר שטחים עיקריים ו- 97 מ"ר שטחי שרות.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ-4 ל- 5 קומות וקומה טכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן) ו- 11219 א', במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. אזור מגורים מיוחד:

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומזענים (מ"ר)										
סדה"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שרות			שטחי בניה עקריים			שטח מרש בדונים	מס' חלקה	יעוד מגרש
		סה"כ	מזע	מאושר	סה"כ	מזע	מאושר			
מוצע	מאושר	סה"כ	מזע	מאושר	סה"כ	מזע	מאושר			
526.60	588.48	5	1	4	97.00	97.00	1018.08	429.60	588.48	ע"פ היתר 74/299
										שטחים / קומות מעל למפלס 0.00
										שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00
1115.08		5	4	4	97.00	97.00	1018.08	429.60	588.48	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתר) (התשי"ב-1992).

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע פסים בחום וצהוב הוא אזור מגורים מיוחד.
5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח:

(א) תותר תוספות להרחבות יח"ד בכל החזיתות של הדירות הקיימות בהתאם למסומן בקו בצבע אדום בנספח מס' 1.

(ב) תותר תוספת קומה על הגג לשם הרחבת יח"ד שמתחתיה.

(ג) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גיוון אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא.
ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
שלבי הביצוע בקומה הנוספת יהיו בנפרד לכל יח"ד.

5.5 סטייה ניכרת:

א. לא תותר כל תוספות של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
מסי יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע) 5.5 (סטייה ניכרת) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 6.1 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 6.2 כתנאי למתן היתר בנייה תתואם סגירה אחידה של מרפסות הבניין של מגיש הבקשה להיתר.
- 6.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 6.4 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או, 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
7. רישום איחוד וחלוקה:
- 7.1 מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- לא הוגשה תכנית כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- הוצאות הכנת התצ"ר כאמור לעיל יגבו עפ"י החלק היחסי בנכס של מגיש הבקשה להיתר.
- 7.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

עוויאל 34	96TC66776 ד.	משה	בן חיון
עוויאל 34	01FA00622	דניס	זרכיב
עוויאל 34	033227828	פנחס דוד	דנציגר
עוויאל 34	11798	משה	אוחיון
עוויאל 34	62739	מרדכי	אבידור
עוויאל 34	029332673	יוסף	ספקטור
עוויאל 34	11048	שבתאי	רפפורט

מגישי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימה
ספקטור	יוסף	029332673	עוויאל 91	<i>יוסף ספקטור</i>

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מ.ד.	חתימה
בלצקי	דוד	304549462	לאה בן פורת 19 ים	054 4631174	45834	<i>בלצקי דוד</i> אדריכל 45834
ספקטור	יוסף	029332673	עוויאל 91 ים	0544573933	34845	<i>יוסף ספקטור</i> ה. אדריכל מ.ד. 34845 טל. 3933-57

משרד חפנים מרוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11219
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבחה מס' 96 ביום 1.8.06
 מינהל תכנון יוער הועדה

משרד חפנים מחוז ירושלים
 חפיקת תכנית מס' 11219
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבחה מס' 96 ביום 1.8.06
 יוער הועדה