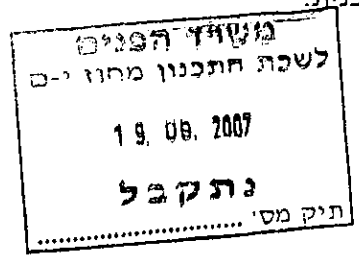


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11368
שינוי לתכנית מס' 1042



1. **שם התכנית ומיקומה:**
 - 1.1 תכנית זו תקרא, תכנית מס' 11368 שינוי לתכנית מס' 1042.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: כ- 0.619 דונם.
 - 1.4 מקום התכנית:
 - 1.4.1 ירושלים, שכונת בית וגן, רח' הרב עזיאל מס' 3.
 - 1.4.2 גוש: 30164 חלקה 222.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין 217475 לבין 217525 רוחב: בין 631050 לבין 631100

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
 - 2.1.3 וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- 2.2 יחס בין התכניות:

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומס' קומות, קווי בניין שהינם מחייבים.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר אלה, אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים: לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתות.
 - ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הרחבת יח"ד בכל קומות הבניין, צירוף שטחי מרפסות פנימיות למנין שטחי הבניה ותוספת קומה על הגג לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:
- 3.3
 1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות: קרקע תחתונה במפלסים 3.00, - 1.50, - קרקע במפלסים 0.00, + 1.50, + א' במפלסים 3.00, + 4.50, + ב' במפלסים 6.00, + 7.50, לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה על הגג, לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בבניין בהיקף של 559.35 מ"ר, מהם 453.10 מ"ר שטחים עיקריים ו- 106.25 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ-3 מעל מפלס ה- 0.00 + ל- 4 מעל מפלס ה- 0.00 +
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכנית אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 11368 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור הזה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי :
- א. יותרו תוספות בניה כמפורט להלן :
1. תותר תוספת בניה בקומות : קרקע תחתונה במפלסים 3.00, - 1.50, - , קרקע במפלסים 0.00, + 1.50, + , א' במפלסים 3.00, + 4.50, + , ב' במפלסים 6.00, + 7.50, + לשם הרחבת יח"ד קיימות באותן הקומות.
 2. תותר תוספת קומה עליונה על הגג, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח.
- ב. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל מפלס ה - 0.00 + . גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים . הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .
- ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו , על חשבונם , את כל המתקנים המשותפים הקיימים על הגג הבניין הקיים , אל גג הבניין החדש , לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ה. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- 5.3 שלבי ביצוע :
- א. הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקודמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- ב. הקומה הנוספת על הגג תבוצע בהינף אחד.
- 5.4 סטיה ניכרת :
- א. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת הזהרה בספרי מקרקעין , כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .
- ב. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים , צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 .
6. **תנאים למתן היתר בניה :**
- 6.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 6.2 סגירת המרפסות תעשה ע"י פרטים זהים לכל גובה הבניין בכל חזית וחזית ופתחי הקומה העליונה יהיו זהים והמשכיים לקיים בקומות התחתונות.
- 6.3 הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, בין היתר לנושא מיקום גדרות החלקה. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, תזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באבן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- 6.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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) מצויים בתוך תחומי מקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל ההיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל מתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

בעלי הקרקע:

מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם	משפחה
02 - 6412507 <i>13.1</i>	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	242847	אסתר יעל	קובליו קובליו
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים			
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	75163	יוסף	טויטו
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	75164	טפחה	טויטו
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	7232644	אסתר	שמואלי
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	828814	עמוס	שמואלי
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	4233188	אהרון	ורשואר
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	4233189	שושנה	ורשואר
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	864988	פנינה	הופמן
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	008649881	פנינה	הופמן
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	6930928	בני	מרקו
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	4299223	נחמה	מרקו
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	316879733	רפאל	פרץ
	רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	316879741	מרי	פרץ
רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	069535268	שמואל	טולדנו	
רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	069940260	נעמי	טולדנו	
רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	108646	רפאל	אסולין	
רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	95706	רבקה	אסולין	
רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	040719726	יואל	דופארק	
רח' הרב עזיאל 3 ירושלים	015374606	מינה אסתר	דופארק	

מגיש התכנית (וגם יחם):

מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם	משפחה
02 - 6412507 <i>13.1</i>	רח' הרב עזיאל 3 י-ם	040719726	יואל	דופארק

עורך התכנית:

מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם
טל. 02-6247755 פקס. 02-6242605	רח' האביבית 5/10 י-ם 96508	306620436	אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל

אלכס אוסטרובסקי
אדריכל
ישיבה מס' 64951

משרד הפנים מחוז ירושלים
תאריך: 10.06.07 אישור תכנית מס' 11368
חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1104 ביום 16.07
מינהל תכנון
יו"ר יחידה