

כס 10130

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 11538

שינוי לתכנית מתאר מקומית

שינוי לתכנית מס' 1042

תכנית מתאר מפורטת



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11538 שינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים 1042 (להלן: התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.4 מקום התכנית:

1.4.2 ירושלים, שכונת בית וגן, רחוב עוזיאל 66
גוש: 30166 חלקה: 33

1.4.3 שטח בין קואורדינטות אורך 217.775 ל-217.725
לבין קואורדינטות רוחב 630.400 ל-630.350.
הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.4.4 שטח התכנית: 827 מ"ר.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 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 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!
- 2.3 מסמכי רקע נלווים
- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 בשינויים לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3.3 קביעת בינוי להרחבת הדירות בקומת הכניסה, ע"י חפירה במפלס הרחוב.
- 3.4 קביעת בינוי לתוספת בניה בכל המפלסים, לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.5 שינוי קווי בנין, קביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 784.0 מ"ר, מהם 694.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 90.00 מ"ר שטחי שרות, וקביעת שטחי בנייה מירביים בחלקה ל- 1831 מ"ר מתוכם 1627.0 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע.
- 3.10 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן) 1042, במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. אזור מגורים מיוחד:

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה וזכויות קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות			שטחי שרות**			שטחי בניה עקריים					
מוצע	מאושר	סה"כ	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר			
1831.0	784.0	1,047	5	2	3	203.50	90.00	113.50	1627.0	694.00	933.50	827	33	מגורים
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
1,831	784	1,047	5	2	3	203.50	90.00	113.50	1627.0	694.00	933.50			

* שטחי שירות להכשרה (מדרגות + מעלית ומעברים)

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

5.2 אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע פסים בחום וצהוב הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על השטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

- (א) תותר תוספות להרחבות יח"ד בכל החזיתות של הדירות הקיימות בהתאם למסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ב) תותר תוספת קומה חמישית להרחבת יח"ד בהתאם למסומן בקו מקווקו בצבע אדום בתשריט ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) תותר תוספות להרחבות יח"ד בקומה תת קרקעית בהתאם למסומן בקו 2 נקודות בתשריט ובהתאם לנספח מס' 1.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גיוון אבן הבניין הקיים, הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.4 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בעמודות, כל עמודה בנפרד, ועל הגג בנפרד, 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.

5.5 סה"כ מספר יח"ד 9.

5.6 גובה בינוי מקסימלי בהתאם לנספח מס' 1.

5.7 מס' הקומות 5 (עליונה חלקית).

6. סטיה ניכרת :

- 6.1 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.
- 6.2 גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 6.3 מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 6.4 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. מבנה להריסה :

המבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

8. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 5.4 5.5 1.2.3.4 6 שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 8.1 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2 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 שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.3 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.
- 8.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית י-ם בנושא פתרונות אוורור של הבינוי הקיים והמוצע.
9. מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- לא הוגשה תכנית כאמור לעיל רשאית הוועדה 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.

פרטים:

בעל הקרקע			
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת
גלבוץ	גולן	22323646	עוזיאל 66
יעקובוף	בועז גבריאלי	038946893	עוזיאל 66
בלחסן	אליהו		עוזיאל 66
אנקווה	אלברט	93DH83393	עוזיאל 66
ירוחם	יצחק	47651336	עוזיאל 66
פולק	שמואל דוד	33120775	עוזיאל 66
טורץ	תמר	37291077	עוזיאל 66
בן שלום	יהורם	5021607	עוזיאל 66
לוי	יצחק	6552912	עוזיאל 66

מגישי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימה
פולק	שמואל דוד	33120775	עוזיאל 66	<i>פולק</i>

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מ.ר.	חתימה
בלצקי	דוד	304549462	לאה בן פורת 19 ים	054-4631174	45834	<i>בלצקי</i>
ספקטור	יוסף	029332673	עוזיאל 91 ים	054-4973933	34845	<i>ספקטור</i>

יוסף ספקטור
 ה. אדריכלות
 מ.ר. 34845
 טל' 054-573933

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1528
 הועדה המתוזגת החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 28/07 ביום 28/07
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה ה. א. ס.