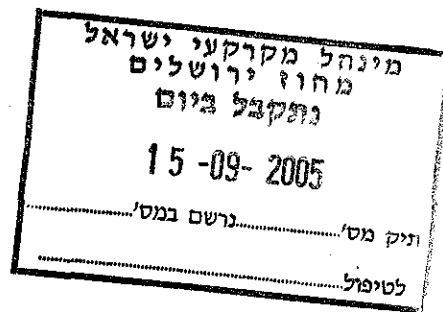




מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8895

שינוי מס' 11/02 לתכנית 1442 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מס' 8895, שינוי מס' 11/02 לתכנית 1442 א' (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 8895 הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
כ- 1.272 דונם.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת סנהדריה, שטח על רח' אחינועם 15 גוש 30099 חלקה 149.
שטח בין קורדינטות אורך 221,000 ו- 221,075 וקורדינטות רוחב 634,025 ו- 634,100.
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט תכנית מס' 8895 בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) קביעת הבינויים הבאים:
 1. תוספות בניה ליח"ד בכל הקומות באגף צפון מזרחי וצפון מערבי. בקומה 1 – וקרקע תוספת של מחסנים.
 2. תוספת מרפסות בכל החזיתות.
 - כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבנוי.
 - (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנין כאמור.

- (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 2855 מ"ר, מתוכם 2445 מ"ר שטחים עיקריים ו-410 מ"ר שטחי שרות.
- (ה) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית 1442 א' וכן ההוראות שבתכנית מס' 8895 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע, שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בתכנית מס' 8895 בתכלת עם פסים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) הבניה תהיה בהתאם לקווי הבנין המסומנים קו נקודה בטוש אדום בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- קוי הבנין הינם מחייבים וכל סטיה מהם, תחשב כסטיה אדריכלית ניכרת.
- (ב) שטחי הבניה המירביים הם 2665 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה- 0.00
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
2380	200	200	-	2180	860	1320	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
475	210	110	100	265	130	135	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2855	410	310	100	2445	990	1455	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- (ג) מס' הקומות המירבי של הבנין ישאר שש וחצי קומות מהקומה הנמוכה ביותר, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ד) מס' היחיד לא ישתנה וישאר 20.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קירות בגב מרפסות פתוחות יהיו מחופים אבן.
ניתן יהיה לבצע ההרחבות בשלבים שלהלן (כל שלב בפני עצמו):
- (ו) 1. החזית הצפונית תבוצע בהינף אחד.
2. החזית הדרומית תבוצע בהינף אחד.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה
1. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קווי ביוב קיימים בתחום הבניה המוצעת ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. לא תותר השארת תאי ביקורת מתחת לרצפות או מבנים חדשים.
מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מחלקת הגננות.
- 10. חניה:**
החניה הפרטית תהיה במגרש חניה בחלקה 152 ועל הדרך בחלקה 135, כפי שהיה עד עתה.
- 11. גדרות להריסה:**
גדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- 12. אנטנות טלוויזיה**
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
ורדין:

13. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

15. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

17. חתימות:**בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, ירושלים

טל: 02-5318870

עמידר

רח' יפו 71, ירושלים

טל: 02-6237373



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תחיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ופ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיימתנו על התכנית הכרה או

19-09-2005

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל חוסר תשלום מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרות העומדות לנו ככח הסכם כאמור ופ"י כל דין.

עמוס המדמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216, ירושלים טל: 02-6237373
 עמידר רח' יפו 71, ירושלים טל: 02-6237373

תוכנית אזורית

רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים

סוריקה רוארינו
 הילדסהיימר רחל ומאיר
 רחל שטיינורצל
 וייס חנה
 שקד מנדלאיל נתן ומלכה
 אברהמי אורית ושמואל
 הרוש זהבה ויוחנן
 מרצבך רוחמה
 גורפינקל פרימה
 ארנה ברטה בתיה
 לוינסון דורה

רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים

יוז'וק צופיה ויחזקאל
 בנימין צפורה וסלמן
 שבתאי אסתר וראובן
 פרידלס מרים ומאיר
 היימן פרידמן עטרה ודוד
 גולדשטוף - רוזן שלמה ושרה

רח' בר גיורא 10, ירושלים, טל: 02-5371445
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים, טל: 02-5321781

רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים
 רח' אחינועם 15, ירושלים

גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים
 דוד גוגנהיים, אדריכל
 רח' עמק רפאים 24, ירושלים
 טל: 02-5610103

המתכנן:

7/11/05

ת.מ. 272 (תקנון אחינועם 15)

ספטמבר 2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8895
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2910
 סמנכ"ל תכנון