

מרחב תכנון מקומי ירושלים**תכנית מתאר מפורטת מס' 3027 א'**

שינוי מס' 01 / 6 לתכנית מס' 2878
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא , תכנית מתאר מפורטת מס' 3027 א' , שינוי מס' 01 / 6 לתכנית מס' 2878 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) , גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) , וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 1618 מ"ר .
5. מקום התכנית : ירושלים , שכ' גונן , רח' ביליו מס' 5 .
גוש : 30006
חלק מחלקה : 63
6. מטרות התכנית :
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת שתי יחיד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
(ד) הגדלת מס' קומות מ- 3 מעל קומת חניה ומחסנים ל- 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
(ה) תוספת 326.43 מ"ר שטחים עיקריים ו- 51.45 מ"ר שטחי שרות וקביעת שטחי הבניה המרביים בבנין ל- 2201.47 מ"ר.
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2878 וההוראות שבתכנית מתאר מפורטת מס' 3027 א' זו .

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

9. **אזור מגורים מיוחד :** השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

- (א) תותר תוספת קומה עליונה במפלס : 9.36 + לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המרביים לתוספת בניה המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבנייה המרביים לבניין הם 2201.47 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי השרות מ"ר			סה"כ מ"ר	
	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע
במפלס +0.00 ומעליו	1304.08	326.43	1630.51	-----	51.45	51.45	1304.08	377.88
מתחת למפלס +0.00	-----	-----	-----	519.51	-----	519.51	519.51	-----
סה"כ	1304.08	326.43	1630.51	519.51	51.45	570.96	1823.59	377.88
							2201.47	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

(ג) מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות, מעל קומת חניה ומחסנים.
גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מודגש בזאת כי מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 10 יחידות דיור ותורשם 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 סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(I) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(II) שלבי ביצוע :

תותר בניה בשלבים. תותר בניה לכל יחידת דיור מוצעת בנפרד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה :

1. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח, של הגישה אליה, ושל הדרכים הציבוריות שבתכנית לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה לבניין המגורים ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כאמור ועל חשבונם, בהתאם ובפיקוח המח' להסדרי תנועה וחניה, ויהווה תנאי למתן טופס 4.
2. חתימת מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה לבניין המגורים על כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה ועל ערבות בנקאית להבטחת ביצוע כל המפורט בסעיפים קטנים 1 ו- 2 לעיל.
3. העברת שטח הדרכים שבתכנית לבעלות עיריית ירושלים.

10. חניה פרטית : (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבניין בשטח.
(ב) החניה תהא כמפורט בנספח מס' 1.
(ג) תכנון וביצוע החניה יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9(ח) 2, 3 לעיל.

11. דרכים : תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. תחנת שנאיים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה : בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. רישום :

1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

18. תשתית :

- מגישי הבקשה להיתר 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל 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 בקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :

[Handwritten signature]

015373947 ת.ז.
015373939 ת.ז.

לאוסון נעמי
לאוסון דוד
רח' ביליון 5 ירושלים

[Handwritten signature]

6959953 ת.ז.
055590202 ת.ז.

צנגן שרה
צנגן דוד חיים
רח' ביליון 5 ירושלים

[Handwritten signature]

924704 ת.ז.
476275 ת.ז.

אולמן חוה
אולמן מאיר
רח' ביליון 5 ירושלים

[Handwritten signature]

52808 ת.ז.
69196 ת.ז.

ינובסקי מנחם
ינובסקי בת שבע
רח' ביליון 5 ירושלים
טל. 02-6537705 פקס. 02-6537706

[Handwritten signature]

5982622 ת.ז.
1238412 ת.ז.

ינובסקי אריאל
ינובסקי גילה
רח' ביליון 5 ירושלים

U- 0171826

גורן- פרידמן אליזבט
רח' ביליון 5 ירושלים

[Handwritten signature]

299042 ת.ז.

שלמה גילה
רח' ביליון 5 ירושלים

TO 171826

נוימן צבי דוד
רח' ביליון 5 ירושלים

חתימת מגישי התכנית :

52808 ת.ז.

מנחם ינובסקי
רח' ביליון 5 ירושלים
טל. 02-6537705 פקס. 02-6537706

[Handwritten signature]
[Circular stamp: משרד הפנים מחוז ירושלים, יור תכנון מס', תחנת הוויכוח לאזור, ביום 13/2/2009, יו"ר הוועד]

אלכס אוסטרובסקי
אדריכל
רישיון מס' 64951

306620436 ת.ז.

אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל
רח' האביבית 5/10 ירושלים 96508
טל. 02-6247755 פקס. 02-6242605

חתימת המתכנן :