

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת מס' 8455

שינוי מס' 02 / ___ לתכנית מס' 2878

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מפורטת מס' 8455
שינוי מס' 02 / ___ לתכנית מס' 2878
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט).

גליון 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- 0.910 ד'

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גונן, רח' ביל"ו מס' 11.
גוש: 30006
חלקה: מס' 40.

שטחי בין קואורדינטות אורך 219900 ל- 219950.
לבין קואורדינטות רוחב 630000 ל- 630050.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
(ב). קביעת הבינויים הבאים בשטח:
תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג). קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
(ד). הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
(ה). הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 1274.5מ"ר,
(ו). קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .
כפיפת לתכנית:

7. על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2878
וההוראת שבתכנית מס' 8455 זו.
8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב,
הן בתשרים והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים, באם אינם
מצויינים במקרא שבתשרים).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם
נאמר אחרת.
9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשרים בצבע תכלת, הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח
זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1
מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
(א). יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספת קומה עליונה במפלס 9.36 + לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
2. מודגש בזאת כי הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכנית מס' 2878.
כל האמור לעיל יהא, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבניין
המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.

(ב). שטחי הבניה המירביים הם 1274.5 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עקריים (במ"ר)			סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים						
260.2	-	260.2	178.7	-	178.7	81.5	-	81.5	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00			
1014.3	184.2	830.1	165.3	-	165.3	849.0	184.2	664.8	שטח מעל למפלס ה- 0.00			
1274.5	184.2	1090.3	344.0	-	344.0	930.5	184.2	746.3	סה"כ			

הערות לטבלה:

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

- (ג). מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד). בנית הקומה הנוספת תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. המירפסות יסגרו באמצעות אלומיניום חכוכית.
- (ה). כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- (ו). מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 11 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד כגין תוספות הבניה המוצעת ותבתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז). שלבי ביצוע:

- תוספת הקומה העליונה במיפלט 9.36 + תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח). תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה.

10. חניה פרטית:
 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
11. גדר להריסה:
 הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים:
 תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
13. הפקעה:
 שטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. אנסנות סלויזיה ורדיו:
 בבנין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש על הגג:
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. 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 ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. תשתית:
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, 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 התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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.

חתימת בעלי קרקע:

דיירי הבניין ברח' ביל"ו 11
נציגת הדיירים:
עדנה בורוט
ת.ז: 6892927
כתובת: רח' ביל"ו 11, ירושלים
טל' 02-5665080

סניף ג'נוו

חתימת מגישי התכנית:

משפחת בלוק - טל' 02-5665080
משפחת פיפרנו - טל' 050-219757
משפחת בורוט - טל' 02-5665080

סניף ימל
סניף יפ"ש
סניף ג'נוו
~~נו"מ ונוטריון - מ.ד. 8046~~
~~רח' אבן פורת ירושלים~~
~~02-5618860~~
~~עו"ד ונוטריון - מ.ד. 8046~~
~~רח' אבן פורת ירושלים~~
~~02-5618860~~

חתימת מתכנן:

אלי ענבר אדריכל
צור הדסה ת.ד. 20324
טל: 02-5795051 תז: 057262982

אלי ענבר אדריכל
מסר שניון
ת.ד. 20324 צור הדסה
טל 2-5795051

תאריך: 12.02.2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8165
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8161 ביום 11.02.03
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

5/5

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8165
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8163 ביום 11.02.03
יו"ר הועדה