

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 10321שינוי לתכנית מס' 3028ושינוי לתכנית מס' 3738(שינוי תכנית מתאר מקומית)"תכנית מתאר מפורטת"

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10321 שינוי לתכנית מס' 3028 ושינוי לתכנית מס' 3738, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי מנחה, למעט שטח בניה, קונטור וגובה הבנין 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.

1.171 מ"ר.

ירושלים, שכי הר נוף, רח' קצנלבוגן 72.

גוש 30265 חלקה 89, מגרש 488, עפ"י תכנית 3028

שטח בין קואורדינטות אורך 166825 ל-166900

לבין קואורדינטות רוחב 132175 ל-132225 לפי רשת ישראל

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

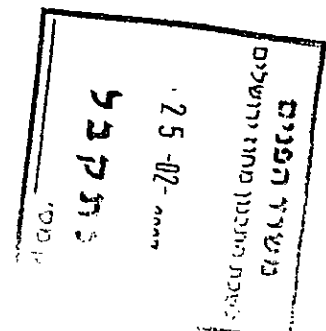
(א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים מיוחד.

(II) קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים, 14.50, -11.60, -

8.70, -5.80, -2.90, ± 0.00 , +3.07, +5.97, +8.77, לשם

הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

6. מטרות התכנית:



- (ג) קביעת בינוי לתוספת 2 מחסנים במפלס 5.00 - בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת קומה על הגג הבנין הקיים במפלס 11.67 + לשם הרחבות יחידות דיור שמתחתיו, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת כאמור.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 2475 מ"ר ל- 3875 מ"ר.
- (ז) הגדלת מספר הקומות ברח' אגסי מ- 9 קומות ל- 10 קומות ומרח' קצנלבוגן מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
- (ח) קביעת הוראות בינוי בתנאים 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' 3028 - ו- 3738, וההוראות שבתכנית מס' 10321 זו, במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הנקבעות בתכנית 3028 ו- 3738 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יחידות דיור קיימות במפלסים 14.50, - 11.60, - 8.70, - 5.80, - 2.90, + 0.00, + 3.07, + 5.97, + 8.77, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ב) תותר תוספת 2 מחסנים במפלס 5.00 - בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ג) תותר תוספת קומה במפלס 11.67 + לשם הרחבת 2 יחידות דיור שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל - 3875 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקרים במ"ר			מס' קומות מירבי	מס' יחיד מירבי	
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים			
2260	888	1372	788	140	648	1472	748	724	10	5	מתרח למפלס 0.00
1615	512	1103	230	---	230	1385	512	873	9	5	מעל למפלס 0.00
3875	1400	2475	1018	140	878	2857	1260	1597	19	10	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מס' הקומות המירבי יהא 10 קומות מרח' אגס' ו - 5 קומות מרח' קצנלבוגן.

(ו) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ז) מס' יחידות הדיור המירבי יהיה 19 יחיד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(י) תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון במקום.
2. מגישי הבקשה להיתר בניה יגישו תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית, שבאגף המים בעיריית ירושלים.
3. תשלום היטלי ביוב ישולם כחוק, ע"י מגישי הבקשה להיתר.
4. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.

(יא) שלבי ביצוע:

- א. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנין, תיבנה בהינף אחד לכל עמודה בנפרד.
- ב. תוספת הקומה על הגג תיבנה בנפרד, בהינף אחד, ללא קשר לתוספות המוצעות בחזיתות הבנין.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

10. חניה פרטית:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

11. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

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

12. קולטי שמש על

הגג:

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

13. תחנת שנאים:

14. היטל השבחה:

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

15. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות
 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת 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 שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 הקרקע ומגישי התכנית:

יעקב לוי, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 033966730 טל': 6510040
 יעקב שמריהו סיגלר, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 028020881 טל': 6510044
 נתן נפתלי הופמן, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 025306762 טל': 6522862
 משה דוד ורטהיימר, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 024503229 טל': 6510048
 נ. ג. ו. ניסן חיים וסלובסקי, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 23857576 טל': 6510093

- שמואל רוקח, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 23579584 טל': 6511207
- דוד ברטלר, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים דרכון: 258614 טל': 6510043
- אליעזר גפנר, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 023877863 טל': 6510042
- דוד נתן דויטש, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 027493352 טל': 6527497
- יאיר שיינן, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 55038806 טל': 6511360
- יוסף וסרמן, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 24958274 טל': 6510047
- משה נויגרשל, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 22112478 טל': 6510110
- דוד יואל וינפלד, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 57206229 טל': 6510049
- יעקב אנגלנדר, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 23639545 טל': 6510039
- אברהם משה קירשנבויס, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 59774570 טל': 6510051
- מאיר צבי סגל, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 22454433 טל': 6510045
- משה פקשר, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 59717553 טל': 6510046
- ארתור הרכבי, רח' קצנלבוגן 72 ירושלים ת"ז: 312731201 טל': 6519793

נפתלי פלינק

חתימת המתכנן: נפתלי פלינק מ.ר. 83333

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482 מ.ר. 83333

תאריך: _____

