

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8877

שינוי 1/02 לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8877 שינוי 1/02 לתכנית מס' 3028, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 1.278 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי הר נוף, רח' קצנלבוגן 78.
גוש 30265 חלקה 92, מגרש 491, עפ"י תכנית 3028
שטח בין קואורדינטות אורך 216925 ל- 217000
לבין קואורדינטות רוחב 632175 ל- 632225
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות מתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור ל- 116.33 מ"ר.

6. מטרת התכנית:

- (ה) הגדלת מספר הקומות בחזית לרח' קצנלבוגן מ- 4 קומות ל- 5 קומות ובחזית לרח' אגסי מ- 8 ל- 9 קומות.
 (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' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 8877 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). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה הוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3028 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה חלקית לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות מתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מוצע	שטח עיקרי מוצע	
116.33	5.46	110.87	שטחים מעל למפלס 0.00
---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
116.33	5.46	110.87	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי בחזית (לרח' קצנלבוגן) יהא 5 קומות, ובחזית לרח' אגסי יהא 9 קומות.
גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) 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.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) 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 וכדו'.

(ז) שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הגי"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. הריסת עבירות בניה של מגישי הבקשה להיתר.

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

10. חניה פרטית:

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.

11. תחנת שנאים:

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

12. 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.

13. קולטי שמש על הגג:

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

14. היטל השבחה:

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: עובדות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

15. תשתית:

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: _____

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים טל' 5392761

חתימת מגישי התכנית: מ. וויטהיימר מאיר הרשלר

מרדכי ורטהיימר, רח' קצנלבוגן 78 ירושלים ת"ז: 22832836 טל': 6519632

מאיר הרשלר, רח' קצנלבוגן 78 ירושלים ת"ז: 5657500 טל': 6519460

חתימת המתכנן: נפתלי פלינק
83333 מר. נפתלי פלינק

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

תאריך: 5.8.04

