

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8526שינוי 08/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8526 שינוי 08/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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) 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.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 360 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' מקור ברוך, רח' יהודה המכבי מס' 11, גוש 30078 חלקה 49, שטח בין קואורדינטות אורך - 219905 ל- 219945 לבין קואורדינטות רוחב - 632965 ל- 632995 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספות בניה בקומות, א', ו - ב' לשם הרחבות יחיד קיימות באותן הקומות.
  2. השלמת קומה ג' לשם הרחבת יחיד קיימת באותה הקומה.
  3. תוספת מרפסות קומה ג'.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 613 מ"ר.  
 (ה) מסי קומות יהיה 3 קומות.  
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת שלבי ביצוע.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מסי 8526 זו.

### 7. כפיפות לתכנית:

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.

### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

### 9. אזור מגורים

#### מיוחד:

- (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספות בניה בקומות, א' (מפלס  $\pm 0.00$ ) - ב' (מפלס  $+ 3.40$ ) לשם הרחבות יחיד קיימות באותן הקומות.
  2. השלמת קומה ג' (במפלס  $+ 6.80$ ) לשם הרחבת יחיד קיימת באותה הקומה.
  3. תוספת מרפסות בקומה ג'.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו נקודותיים בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 613 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
613	270	343	147	143	4	466	127	339	שטח מעל למפלס 0.00

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 5 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית, 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 הבניה המוצעת בקומה ג', על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח בהתאם לתקן חניה תקף לעת מתן היתר הבניה.

(ח) תנאי להיתר בניה, הריסת התוספות הבלתי חוקיות של מגישי הבקשה להיתר, על ידם ועל חשבונם.

הבניה תבוצע בהינף אחד.

**10. שלבי ביצוע:**

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

**12. תחנת שנאים:** 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. אנטנות טלויזיה ורדיו:** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**14. קולטי שמש על הגג:** (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**15. היטל השבחה:** (א) הוועדה 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.

**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 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.

