

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8573שינוי 2/01 לתכניות מס' 3738 ו-3028(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8573 שינוי 2/01 לתכניות מס' 3738 ו-3028, 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- 1.055 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' הר נוף, רח' קצנלבוגן 74. גוש 30265 חלקה 90, מגרש 489, עפ"י תכנית 3028 שטח בין קואורדינטות אורך 216875 ל-216925 לבין קואורדינטות רוחב 632175 ל-632225 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

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

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים, 14.50, - 11.60, - 8.70, - 5.80, - 2.90, 0.00, + 11.77, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית על הגג הבנין הקיים לשם הרחבות יחידות דיור שמתחתיו, בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת כאמור.

- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 497.31 מ"ר.
- (ו) הגדלת מספר הקומות ברח' אגסי מ- 9 קומות ל- 10 קומות ומרח' קצנלבוגן מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים 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 מסי 3028 - ו- 3738, וההוראות שבתכנית מסי 8573 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 בתכניות 3028 ו- 3738 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית לשם הרחבת יחידות דיור שמתחתיה, בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 497.31 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מוצע	שטח עיקרי מוצע	
118.72	---	118.72	מעל 0.00 +
378.59	---	378.59	מתחת 0.00 +
497.31	---	497.31	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.

(ד) מס' הקומות המירבי יהא 10 קומות מרח' אגסי ו - 5 קומות מרח' קצנלבוגן.

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

(ו) 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.

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

(ח) 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:**

**11. אנטנות טלויזיה** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדני:**

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

**13. 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.

**14. היטל השבחה:** (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.

**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.

