

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8865

שינוי לתכנית מס' 2789

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8865, שינוי לתכנית מס' 2789, 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 תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1) מנחה למעט לענין קוי בנין קונטור, המבנה ופתחי החלונות. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** 4007 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' רמות, רח' קויפמן 13-3 ורח' בן זאב 3,5, גוש 30730 חלקה 12, שטח בין קוארדינטות אורך 218325 ל - 218450 לבין קוארדינטות רוחב 635900 ל - 636000 עפ"י רשת ישראל החדשה הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
1. תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.  
2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ד) קביעת שטחי בניה לתוספות בשטח ל- 2607 מ"ר, (מתוכם 115 מ"ר שטחי שירות ו- 2492 מ"ר שטחים עיקריים).
- (ה) הגדלת מס' קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות, וקביעת גובה בניה מירבי.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2789, במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית 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 מס' 2789 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנבעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

### 9. אזור מגורים

#### מיוחד:

1. תוספות בניה בקומות, קרקע (מפּלס  $\pm 0.00$ ), א' (מפּלס  $+ 2.80$ ) ב' (מפּלס  $+ 5.60$ ) ג' (מפּלס  $+ 8.40$ ) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.
  2. תוספת קומה עליונה במפּלס  $+ 11.20$  לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1. קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום עבור תוספת הקומה, ובקו נקודתיים בצבע אדום עבור התוספות בחזיתות.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 2607 מ"ר  
כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח עיקרי	שטחי שרות	סה"כ
2492	115	2607

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. מודגש בזאת כי במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית ביחס להיקף זכויות הבניה, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.

(ג) מסי הקומות המירבי של כל שמונת הבניינים יהא 5 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהבניינים לא יעלה על 7 יחידות דיור, סה"כ 56 יח"ד בכל שמונת הבניינים, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם 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) החזית המזרחית הפונה לבנין הקיים בחלקה 10, וכן החזית הצפונית הפונה לחלקה 21, תיבנה ללא פתחים, למעט פתחים לאוורור שרותים ואמבטיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

(ז) 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'.

(ח) שלבי ביצוע:

- הבניה בחזית הבנין תבוצע בהינף אחד לכל כניסה.
- תוספת הבניה על הגגות תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יחיד צמודות לחדר מדרגות ייבנו בהינף אחד.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת עבירות הבניה של נשוא הבקשה להיתר.

**10. זכות מעבר לציבור**  
**בשטח פרטי:**  
השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור בשטח פרטי וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 2789 לגבי זכות מעבר לציבור בשטח פרטי.

**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 לבנינים 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 טלוויזיה**  
**ורדיו:**  
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**14. 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.

**15. היטל השבחה:**  
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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: עבודות 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 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 הקרקע: \_\_\_\_\_

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216.

בעלי זכויות במקרקעין: משפ' חיים יצחק, משפ' פריימן, משפ' אברג'ל, משפ' אהרון, משפ' מוזס, משפ' קאליש, משפ' דיין, משפ' גבאי, משפ' אטיאס, משפ' ראובן, משפ' רגואן, משפ' אבסקר, משפ' דומב, משפ' שלזינגר, משפ' אהרוני, משפ' זלושינסקי, משפ' מילצקי, משפ' פאר, משפ' ברוכים, משפ' קאזין, משפ' קלימי, משפ' בביוף, משפ' שקולבסקי, משפ' סגל, משפ' מזרחי, משפ' נויבירט, משפ' כגן, משפ' עדני, משפ' קרווני, משפ' חסיד, משפ' כהן,

משפי גדיאן, משפי שוורצר, משפי גולדשטיין, משפי קרטמן, משפי צפתי, משפי לבנטל, משפי וייסברגר, משפי אבוקסיס, משפי רוז, משפי צדוק, משפי סלומון, גמ"ח - הרוש, מכון ר' וייס, משפי לוי, משפי פריימן, משפי בהתד, משפי קירשנבוים, משפי אוירבך, משפי דוחן, משפי פלדמן, משפי שרביט, משפי מלר, משפי אדרי, משפי מובשוביץ, משפי אידלשטיין.



חתימת מגישי התכנית :

בנין 1,2 : ניסים אטיאס, טל' : 5866937 *ע' אטיאס*  
בנין 3,4 : זלושינסקי יעקב טל' : 5879364 *יעקב זלושינסקי*  
בנין 5,6 : חסיד אברהם טל' : 5869569 *אברהם חסיד*  
בנין 7,8 : מובשוביץ ישראל טל' : 5862548 *ישראל מובשוביץ*

יצחק רוזנבלו אדריכל

רח' הגפן 41 אפרת  
דשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל' : 9933021 מ. ר. 23156

תאריך: 9/1/05

