

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
**תכנית מס' 8562**  
שינוי 2/02 לתכנית 1358  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8562, שינוי 2/02 לתכנית מס' 1358.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית):

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס'1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ - 411 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' נחמיה 6.  
גוש 30084 חלקה 16.  
שטח בין קואורדינטות אורך 220/510 ל - 220/540, לבין קואורדינטות רוחב 633/240 ל - 633/330.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה, בהתאם לנספח בינוי, בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן:  
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות. קרקע, א'1 - ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.  
2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.  
(ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.  
(4) הגדלת מס' הקומות מ - 3 קומות ל - 4 קומות.  
(5) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות בניה כאמור ל- 149 מ"ר.  
(6) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.  
(7) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

**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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 8562 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספותבניה כמפורט להלן:
1. תותרנה תוספות בנייה בקומות. קרקע (מפלט 805.25), א' (מפלט 808.50), ו-ב' (מפלט 811.75) לשם הרחבת יח"ד קיימות באותן קומות.
  2. תותר תוספת קומה עליונה במפלט 815.38 לשם הרחבות יח"ד בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- (ב) שטחי הבנייה המירביים הם 149 מ"ר לתוספות הבניה בלבד כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים (במ"ר) | שטחי השירות (במ"ר) | סה"כ מ"ר | שטחים מעל למפלט ה - 0.00 |
|----------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 134                  | 15                 | 149      |                          |

הערה לטבלה:

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

- (ג) מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות.  
גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- (4) מס' יח"ד המירבי בבניין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (5) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (6) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- (7) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- (8) גג הרעפים ישמש למתקנים משותפים של כל דיירי הבנין.

**10. חנייה פרטית:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

**11. מבנה להריסה:**

המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לדירה שאליה צמודה התוספת המיועדת להריסה, לפני כל תחילה בשטח נשוא הבקשה להיתר כאמור.

**12. תחנת שנאים:**

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

**13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

**14. קולטי שמש על הגג:**

- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**15. היטל השבחה:**

- (1) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (2) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**16. תשתית:**

- מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע עלי ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**בעלי הקרקע:**

אהרון וינברג  
 רח' נחמיה 6, ירושלים 95304  
 ת.ז. 56347735  
 טל: 02-5827379

מנחם פשבוזמן  
 רח' נחמיה 6, ירושלים 95304  
 ת.ז. 700767052, מס' דרכון: 140081803  
 טל: 02-5325957

הדסה קוצקוב  
 ת.ז. 83016  
 טל: 02-5821968

ישעיהו פשר  
 ת.ז. 51908388  
 טל: 02-5822861

אלעזר צדוק טורצין  
 ת.ז. 0828850  
 טל: 02-5827814

שלמה שפיצר  
 ת.ז. 430639  
 טל: 02-5822314

**מגישי התכנית:**

אהרון וינברג  
 רח' נחמיה 6, ירושלים 95304  
 ת.ז. 56347735  
 טל: 02-5827379

מנחם פשבוזמן  
 רח' נחמיה 6, ירושלים 95304  
 ת.ז. 700767052, מס' דרכון: 140081803  
 טל: 02-5325957

**המתכנן:**

**ג'ררד היימן**  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 ת.ד. 3172, י-ם 91031

ג'ררד היימן אדריכל ומתכנן ערים  
 ת.ד. 3172 ירושלים 91031  
 ת.ז. 015170970  
 טל: 02-6428388

תאריך: מאי 2003 הפנים מתוח ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8066  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 4104  
 ימנכ"ל תכנון  
 אגודת העדה