

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 8552

#### שינוי 01 / 1 לתכנית מס' 1144

#### (שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8552, שינוי 01 / 1 לתכנית מס' 1144: 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- 1356 מ"ר.

**5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי קרית בעלז, רח' קדושת אהרן 3-1, פינת רח' אהל יהושע. גוש 30299 חלקה 35.  
שטח בין קואורדינטות אורך 219.825 ל-219.925  
לבין קואורדינטות רוחב 633.700 ל-633.750  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין, לשם הרחבות דיור ליחידות דיור קיימות בבניין, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע/מחסנים לשם הרחבת הקומה ותוספת מחסן, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
(ו) הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל-924.00 מ"ר.  
(ז) הגדלת מס' הקומות המירבי ל-5 קומות מעל קומת מחסנים.  
(ח) קביעת גובה בניה מירבי.  
(ט) 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' 1144 וההוראות שבתכנית מס' 8552 זו.

**7. כפיפות לתכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת חרקע 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 שנקבעו בתכנית 1144 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

**9. אזור מגורים**

**מיוחד:**

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניין, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין וכן עבור הרחבת מחסנים קיימים בקומת חרקע (מפלס 2.50-) ותותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם בהתאם לטבלת השטחים שלהלן:

סה"כ	שטחי השירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
126.05	126.05	--	מתחת ל 0.00
797.95	-----	797.95	0.00 ומעליו
924.00	126.05	797.95	סה"כ

שטחי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי יהיה 5 קומות מעל קומת המחסנים/קרקע.  
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 הערת  
אזהרה ע"י מגיש הבקשה להיתר, על חשבונו, כתנאי למתן היתר  
בניה.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו  
מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על  
חשבונו, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין  
הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות  
טלויזיה ורדיו וכדו'.

(ו) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה/פירוק סגירת מרפסות לא  
חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב.

(ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לגבי  
יציבות הבניה המוצעת.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג  
גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הפתחים של התוספות  
המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט  
בנספח מס' 1.

(ט) שלבי ביצוע:

1. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על  
קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של  
התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה  
שמעליה.

2. הבניה על הגג הקיים תבוצע בהינף אחד.

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית 1144, שלא שונו במפורש בתכנית זו  
ממשיכות לחול.

10. הערה:

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

**12. תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

**13. 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.

**14. 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 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 בעל הקרקע ומגיש התכנית: \_\_\_\_\_  
גנולר שרה, רח' קדושת אהרן 3 ירושלים ת"ז: 24033581

**נפתלי פלינק**  
א"י כ"ל מ"ר 6510879

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים טל': 6510879

תאריך: 15.4.05

רשימת בעלי הקרקע:

ולס יעקב (ת.ז. 5022330)  
 פיזי נאדר (ת.ז. 61387605)  
 שטראוס צבי (ת.ז. 002643740)  
 ווינשטיין נפתלי (דרכון 061495281)  
 קצין אסתר (ת.ז. 12534)  
 אגודת תפארת ים  
 רינגל ניסן (ת.ז. 5425832)  
 זייבלד יוכבד (ת.ז. 5042580)  
 קננר יוסף (ת.ז. 57931701)  
 מרחב מפעלי רווחה של ... (עמותה 580023125)  
 זיידנפלד אהרן (דרכון 110688051)  
 גרוס צבי (ת.ז. )  
 ובר נוברט אהרון (דרכון VD722293)  
 זייבאלד נפתלי (ת.ז. 5173333)  
 שפרינצלס שלמה (ת.ז. 58232919)  
 רוזנברג שלמה (דרכון 151443)  
 סגל שמואל (ת.ז. 024291908)  
 דולובסקי אהרון (דרכון F691815)  
 וינד יצחק (ת.ז.)  
 גנזלר מיכאל (ת.ז. 5795808)  
 רוזנבום אברהם (ת.ז. 72923)  
 רוזנבום מאיר (ת.ז. 72924)  
 רוזנבום אריה (ת.ז. 72926)  
 ויין רחל (ת.ז. 718309)  
 אייזנבאך שרה (ת.ז. 72925)  
 ירט חיה (ת.ז. 72927)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8552  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 3105 ביום 20/7  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה