

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8577

שינוי 01 / לתכנית המתאר המקומית תכנית מתאר מפורטת  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1 שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8577  
שינוי 01 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62  
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. 250:1  
(להלן: התשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100:1 (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 - 643 מ"ר.

**5 מקום התכנית:**

ירושלים, שכי רחביה, רח' אלפסי 33, גוש 30025 חלקה 105  
השטח בין קואורדינטות אורך 220090 ל- 220135  
לבין קואורדינטות רוחב 631035 ל- 631085.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6 מטרות התכנית:**

א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.  
ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

**בבניין 1:**

1. השלמת קומה שניה לשם הרחבת יחיד קיימת באותה הקומה.  
2. תוספת קומה עליונה לשם תוספת יחיד חדשה.

בניין 2 :

- בניין קיים בן קומה אחת ישמש כמחסן.  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.  
ג. קביעת קווי בניין חדשים.  
ד. הגדלת מסי קומות מירבי בבניין 1 מ - 4 קומות ל - 5 קומות,  
וקביעת גובה בניה מירבי לבניין 2 לקומה אחת.  
ה. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל - 1,057.78 מ"ר. (1,020.47 מ"ר  
בבניין 1, ו - 37.31 מ"ר בבניין 2)  
ו. הגדלת מסי יח"ד בשטח וקביעתם ל - 8 יח"ד (בבניין 1 מ - 7 יח"ד ל - 8  
יח"ד. בניין 2 שטח שרות).  
ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
ח. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.  
ט. ציפוי באבן של חלקי הבניין הבנויים בטייח בהתאם לנספח הבינוי.

7 כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,  
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וההוראות  
שבתכנית מסי 8577 זו.

8 הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות  
שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך  
התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).  
בכל מקרה של סתירה בחישוב שטחים בין הטבלה שבתקנון לנספח הבינוי,  
נספח הבינוי גובר.  
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 שנקבעו בתכנית המתאר המקומית  
לירושלים לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות  
המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

בבניין 1 :

1. השלמת קומה שנייה ( במפלס 6.98 + לשם הרחבת יח"ד מגורים קיימת  
באותה הקומה.
2. תוספת קומה עליונה ( במפלס 9.98 + ) לשם תוספת יח"ד חדשה.

בבניין 2 :

הכשרת בניין קיים בן קומה אחת לשם יצירת מחסן.  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1, בתחום קווי הבניין המסומנים  
בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 1,057.78 מ"ר כמפורט  
בטבלה שלהלן:

בניין 1

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
176.76	—	176.76	—	—	—	176.76	—	176.76	מתחת למפלס 0.00
843.71	299.56	544.15	34.90	34.90	—	808.81	264.66	544.15	מפלס 0.00 ומעליו
1,020.47	299.56	720.91	34.90	34.90	—	985.57	264.66	720.91	סה"כ

בניין 2

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
37.31	37.31	—	37.31	37.31	—	—	—	—	מתחת למפלס 0.00
—	—	—	—	—	—	—	—	—	מפלס 0.00 ומעליו
37.31	37.31	—	37.31	37.31	—	—	—	—	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מספר קומות מירבי של בנין 1 יהיה 5 קומות ובבניין 2 קומה אחת. גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1. מודגש באת כי ההוראות בדבר גובה הבנוי ומספר הקומות הנס מחייבים וכל סטיה מהם מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה ( סטיה ניכרת ) התש"ב 2002 .

ד. מס' יח"ד בבניין 1 לא יעלה על 8 יח"ד, ובבנין 2 שטח שירות. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. וכמפורט בנספח מס' 1.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים לגג הבטון השטוח החדש במפלסים +12.96, +13.76, כמפורט בנספח מס' 1.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חיפוי באבן:

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו באבן דוגמת הקיים כל חלקי הבניין המצופים כיום בטית, והמתוחמים בקו סגול בנספח הבינוי.

11. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתקומנה בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלביזיה 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. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 לתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:



אליזבט רוטשילד, אצל עו"ד רן פליישר רח' נחום חפצדי ירושלים

לורר יהודה וחנה, רח' אלפסי 33 ירושלים

הייטנר ווירגין קלרה, רח' אלפסי 33 ירושלים  
ת.ז. 4141675

הייטנר מרק לואיס, רח' אלפסי 33 ירושלים  
דרכון בלגי 890136/109

יצחק וחיה שור בע"מ, רח' אלפסי 33 ירושלים

אביב אביבה, רח' אלפסי 33 ירושלים  
ת.ז. 0034913

שטיינברג יהודה, רח' אלפסי 33 ירושלים  
דרכון ארה"ב H 659068

חתימת מגישי התכנית:



אליזבט רוטשילד, ירושלים  
ט.ל. 065091407 ת.ז. 6595544-02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
8577  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 0303 ביום 28.4.04  
סמנכ"ל תכנון  
ג'ר הועדה

אנח' גיליס, אצל עו"ד רן פליישר רח' נחום חפצדי 5 ירושלים  
ט.ל. 003489267 ת.ז. 6595544-02

חיים שחר אדריכלים בנימ  
ח.פ. 513401141

חיים שחר אדריכלים בע"מ, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261  
ט.ל. 02-6528316 ת.ז. 5143399

חתימת המתכנן:

תאריך: 28.4.04