

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 8655**  
**שינוי מס' 02 / לתכנית מס' 3770**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**  
**(תכנית מתאר מפורטת)**

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8655.  
שינוי מס' 02 / לתכנית מס' 3770  
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- 692.1 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**  
ירושלים, שכ' גאולים, רחוב שמשון מס' 5, גוש: 30015 חלקה: 101.  
שטח בין קואורדינטות אורך 629700 ל- 629775  
לבין קואורדינטות רוחב 221000 ל- 221050  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
  - (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
  - (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
    1. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת החנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה.
    2. תוספות בנייה בקומות; כניסה א, ב, ו- גג לשם הרחבת יח"ד קיימות.
    3. הגבהת גובה גג.  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
  - (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
  - (ד) הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח וקביעתם ל- 2222.50 מ"ר (מתוכם 1676 מ"ר שטחים עיקריים ו- 546.50 מ"ר שטחי שירות).
  - (ה) שינוי בגובה בניין מירבי.
  - (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה 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 מס' 3770 וההוראות שבתכנית מס' 8655.

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' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת החנייה (מפלס 2.90 -) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה.
  2. תוספות בנייה בקומות: כניסה א', ב' ו-גג לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  3. הגבהת גובה גג.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבנייה המירביים הם 2222.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1516.00	487.43	1028.57	50.00	12.50	37.50	1466.00	474.93	991.07	שטחים מעל הכניסה הקובעת
706.50	551.27	155.23	496.50	355.50	141.00	210.00	195.77	14.23	שטחים מתחת כניסה הקובעת
2222.50	1038.70	1183.80	546.50	368.00	178.50	1676.00	670.70	1005.30	סה"כ

**הערות לטבלה:**  
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות.  
 גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.  
 (ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 7 יחידות דיור.

- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת 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 בנייה בשטח.
- (ה) הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) **שלבי ביצוע:**
- הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
- (ז) תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח.

10. **חנייה פרטית:**
- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין (או לבניינים) בשטח.
- (ב) החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. **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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
- בבנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. **קולטי שמש על הגג:**
- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. **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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**ת ש ת י ת:**

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 יתקימו 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 ת-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 בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימת בעלי הקרקע:**

הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ, רח' עמק רפאים 43,  
ירושלים טל. 02-5661255

  
משכנות שמשון בע"מ

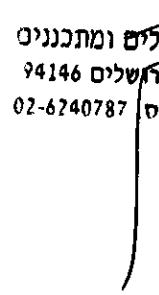
**חתימת מגישי התכנית:**

משכנות שמשון, ת.ד. 7971, ירושלים. טל. 02-6251619

  
משכנות שמשון בע"מ

**חתימת עורך התכנית:**

דן יזרעאלי, אדריכל, מספר רשיון 8460 ת.ז. 01129139, שלומציון המלכה 4, ירושלים  
טל. 02-6231323

  
דן יזרעאלי - אדריכלים ומתכננים  
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146  
פס"ס 02-6231323 02-6240787

תאריך: 20.6.04

