

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 9961**  
**שינוי לתכנית במ/ 4383**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית**

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9961 שינוי לתכנית במ/ 4383 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 - נספח מנחה). התכנית הינה מנחה למעט: גובה, מספר קומות, קוי בניין שהינם מחייבים.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**  
כ-285 מ"ר
5. **מקום התכנית:**  
ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' לייב דיין 4  
גוש: 30086 חלקה: 72  
קואורדינטות:  
אורך: 221/175 לבין 221/200  
רוחב: 632/675 לבין 632/800  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. **מטרות התכנית:**
  - א. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות וגג רעפים.
  - ב. קביעת הוראות בדבר ביטול יח"ד אחת בקומת קרקע לצורך הרחבת חצר משחקים קיימת בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
  - ג. הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-5 קומות בחזית הצפונית ומ-2 קומות ל-4 קומות בחזית דרומית.
  - ד. הגדלת מספר יח"ד ל-8 יח"ד מירבי לבניין.
  - ה. קביעת תוספת שטחי בניה מעבר לשטחי הבניה המאושרים בתכנית במ/4383 בהיקף של 516 מ"ר, מהם 268 מ"ר שטח עיקרי ו-248 מ"ר שטחי שרות.

- ו. שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניה חדשים לתוספות בניה כאמור.  
 ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.

**7. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/ 4383 וההוראות שבתכנית מספר 9961 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת 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 מספר במ/ 4383 לגבי איזור מגורים מיוחד בשינויים המתוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
 א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. תוספת שתי קומות (מפלסים +6.72, +9.72) לשם תוספת 4 יחידות

דיוור חדשות וגג רעפים.

2. ביטול יח"ד קיימת בקומת קרקע לצורך הרחבת חצר משחקים קיימת.

כל האמור לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ב. שטחי הבנייה המירביים הם 1000.5 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטח			עיקרי			
	שירות במ"ר	שטח מוצע	מאושר ע"פ תכנית במ/4383	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית במ/4383	
במפלס 0.00 ומעליו	141	42.5	42.5	710	268	442	0.00
מתחת למפלס 0.00	107	---	---	---	---	---	0.00
סה"כ	248	42.5	42.5	710	268	442	
	290.5						1000.5

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנית והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ב. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מחזית דרומית ו-5 קומות מחזית צפונית. גובה הבניין המירבי כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

ג. תבוטל 1 יח"ד קיימת בקומת קרקע באופן שיוותרו 2 יח"ד בקומת קרקע וחצר משחקים.

ד. מסי יח"ד בבניין לא יעלה על 8 יח"ד מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למותר בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מורבעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.  
ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

#### 10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.  
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מספר 1.

#### 11. מבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק:

- א. המבנים הגדרות והמדרגות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויתרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.  
ב. סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בקו צהוב, הינן לפירוק ותפורקנה ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

#### 12. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 9 ה', 9 ו', 10, 11 א"ב' להלן תנאים למתן היתר בניה:  
א. המצאת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שיחידת הדיור בקומת הקרקע בוטלה לצורך הרחבת החצר הפנימית.  
ב. תאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו כדוגמת התזית הקיימת.  
ג. ניקוי ושיפוץ חזיתות הבניין הקיימות כתנאי למתן טופס 4.  
ד. הגשת תכנית פיתוח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיגון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.  
ה. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות

תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע:

הקדש כולל בוקובינא-בשם יוסף בן יצחק  
 גפנר דוד ת.ז. 000550848  
 גפנר חיים יוסף ת.ז. 055708333  
 ברנדווין לוי יצחק ת.ז. 051164119  
 דרוק אברהם ת.ז. 000381129  
 זומר צבי ת.ז. 031618812  
 טאובר יהודה ת.ז. 058713983

חתימת מגישי התכנית:

גפנר חיים יוסף-נאמן ההקדש  
 ת.ז. 055708333  
 רחוב: הישיבה 10  
 טלפון: 02-5001644

חתימת המתכנן:

חזי חי - אדריכלות  
 טלפון: 02-5832945  
 דוד בילצקי - אדריכל  
 ת.ז. 304549462  
 רישיון: 45834  
 לאה בן פורת 19  
 טלפון: 054-4631174

תאריך 12/04/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מסי 9961  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מסי 9961  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מסי 9961  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מסי 9961  
 יו"ר הועדה