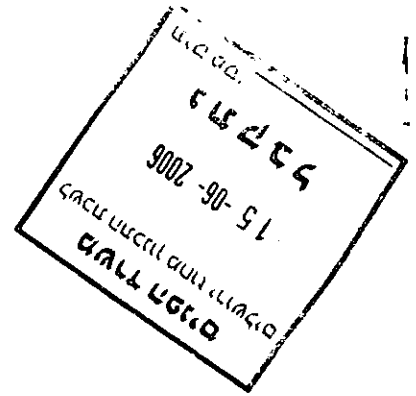


מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9492  
שינוי לתכנית מס' במ/4383



1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9492 שינוי לתכנית במ/4383.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: כ-0.075 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
  - 1.4.1. ירושלים, שכונת בית ישראל, רחוב זוננפלד מס' 9.
  - 1.4.2. גוש 30086 חלקה 77
  - 1.4.3. קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה: אורך: בין 632/825 לבין 632/875 רוחב: בין 221/175 לבין 221/225 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1. מסמכי התכנית:
  - 2.1.1. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  - 2.1.2. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)
  - 2.1.3. נספחים:
- א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1) התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי ומספר קומות מירבי שהינם מחייבים.
- 2.2. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. מסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3. מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, שאינם חלק ממסמכי התכנית:

  - א. דברי הסבר.
  - ב. תמונות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת קומה עליונה ותוספת בניה בקומות מרתף ו-א' לבנין קיים – לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
- 3.2. קביעת בינוי לתוספות בניה לבנין בשטח, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
  - א. תוספת קומה עליונה (ב') לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
  - ב. תוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה זו.
  - ג. תוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת מרתף קיים.

3.3. קביעת תוספת שטחי בניה של 99.30 מ"ר, מהם 60.18 מ"ר שטחים עיקריים ו-39.12 מ"ר שטחי שרות.

3.4. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות בניה כאמור.

3.5. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף, ל-3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.

3.6. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות להריסת מדרגות קיימות המובילות מקומה א' לקומה ב'.

#### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4383/ב וההוראות שבתכנית מס' 9492 ז.

#### 5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	
מספר קומות		סה"כ (מ"ר)		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים						
מוצע	מאושר בתכנית / במ' 4383	מוצע	מאושר בתכנית / במ' 4383	מוצע	מאושר בתכנית / במ' 4383	מוצע	מאושר בתכנית / במ' 4383	מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00			
1	+2 קומת מרתף	60.18	86.19			60.18	86.19	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	64.60	75.52	2	0.075
	1	39.12	9.33	39.12	9.33			שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00				
1	3	99.30	95.52	39.12	9.33	60.18	86.19	סה"כ				
	3+ קומת מרתף		194.82		48.45		146.37	סה"כ				

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המופיעים בטבלה שליעל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9492 ז וכן הוראות שנקבעו בתכנית מס' 4383/ב לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מהוראות המפורטות להלן:

5.2.1. השימוש המותר באזור זה הוא מגורים.

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1. שלעיל.

5.2.3. הוראות ביני ופיתוח:

1. תותר תוספת בניה בקומה א' ותוספת קומה עליונה להרחבת יח"ד קיימת בקומה א'.
  2. תותר תוספת בניה בקומת המרתף – להרחבת מחסן קיים.
  3. קווי הבנין המרביים לתוספות הבניה כאמור הינם כמסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט.
  4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותמת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הקיימת בבנין. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותמת אסורה.
  - 5.3. שלבי ביצוע:
  - הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  - 5.4. סטייה ניכרת:
- לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת בניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

#### 6. חניה:

6.1. מספר מקומות חניה יקבע על"פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

#### 7. מדרגות להריסה:

7.1. המדרגות הקיימות המובילות מקומה א' לקומה ב' המסומנות בנספח בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו, כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

#### 8. תנאים למתן היתר בניה:

- 8.1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלאמנטים הבאים:  
העמדת הבנינים, מפלסי בניי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קורות תומכים, חתכים, חזיתות, תענון חניה הגדרשת ותענית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינות ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- 8.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה: (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

#### 9. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

חתימות:



פרטים:

בעל הקרקע:

שם משפחה פרטי	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
מורנו	יוסף	07045661	רח' זוננפלד 9 ירושלים	0544369571	

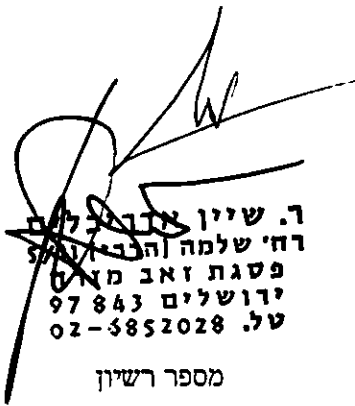
מגישי התכנית:

שם משפחה פרטי	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
מורנו	יוסף	07045661	רח' זוננפלד 9 ירושלים	0544369571	

עורך התכנית:

שם משפחה פרטי	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מספר טלפון	דוא"ל
שיין אדריכל רשוי	הארי	01129946	רח' שלמה 5 פסגת זאב מזרח ירושלים 97843	0544554546	shein476@013.net.il

מספר רשיון 27341 בתוקף עד 15.02.2007



ר. שיין אדריכלים  
רח' שלמה והרבי' 5  
פסגת זאב מזרח  
ירושלים 97 843  
טל. 02-5852028

משרד חפנים מחוז ירושלים  
9098  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
חועדה המחוזית חחליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 8106 ביום 16.06  
מינהל תכנון  
יו"ר חועדה