

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

**תכנית מס' 9815 א'
שינוי לתכניות מס' במ/ 4383, 4156**

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9815 א'

שינוי לתכניות מס' במ/ 4383, 4156

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.233 דונם.

1.4 מקום התכנית:

1.4.1 ירושלים, שכל בית ישראל, שטח בין רח' רוקח והבעש"ט,

רח' רוקח 19.

1.4.2 גוש 30087

חלקה 80

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

רוחב: בין 633/000 לבין 633/050

אורך: בין 221/225 לבין 221/275

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי (נספח מס' 1) הערוך בק.מ. 1:100

הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות וקווי בניין.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: תוספות בניה לבניין הצפוני הקיים בחלקה (להלן: בניין מס' 1). הכוללות הרחבת קומת

מרתף, הרחבת קומה עליונה תוך הגבהת חלל הגג ושימוש בחלל הגג למגורים עבור הרחבת יח"ד

קיימת בקומה שמתחתיה, ותוספות בניה בקומות קיימות לשם הרחבת יח"ד קיימות.

3.2 קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין מס' 1, בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

- א. קביעת בינוי עבור תוספות בניה בקומות, קרקע(מפּלס +0.00), א' (מפּלס +3.60) ו ב' (מפּלס +6.60) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- ב. הרחבה והגבהה של חלל גג הרעפים (במפּלס +9.60) לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
- ג. הרחבת קומת מרתף קיימת עבור תוספת מחסנים (מפּלס -2.55).
- ד. שינוי מיקום המעלית בחזית דרומית של הבניין.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 635.32 מ"ר, מהם 447.61 מ"ר שטחים עיקריים ו- 187.71 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4 קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבניה.
- 3.5 הגדלת גובה בניה מרבי, בהתאם לנספח בינוי.
- 3.6 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס 4.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים וכן ההוראות שבתכניות מס' 4156, 4383 במ'קרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5.1 טבלת יעוד קרקע:

ס"ה כ	שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										תכנית בניה מרבית	מס' יח"ד מאושר	שטח	יעוד קרקע	
	שטחי שרות					שטחי בניה עיקריים									קומות
	מוצע	מאושר לפי תכ' 4383, 4156	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכ' 4383, 4156	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכ' 4383, 4156	סה"כ	מאושר לפי תכ' 4383, 4156					
493.80	בנין 1 99.16	בנין 1 280.94	בנין 1 26.60	בנין 1 4.30	בנין 1 22.30	בנין 1 353.50	בנין 1 94.86	בנין 1 258.64	בנין 1 352.75	מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	בנין 1 3	0.233	מגורים מיוחד	
	בנין 2 113.70	בנין 2 19.59	בנין 2 19.59	בנין 2 19.59	בנין 2 19.59	בנין 2 94.11	בנין 2 94.11	בנין 2 94.11	בנין 2 94.11	סה"כ	75.81%	בנין 2			
141.52	בנין 1 98.94	בנין 2 42.58	בנין 1 98.94	בנין 1 98.94	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	מתחת מפלס 0.00	סה"כ	1			
	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	בנין 2 42.58	סה"כ	סה"כ	4			
635.32	198.10	437.22	187.71	103.24	84.47	447.61	94.86	352.75	352.75	סה"כ	סה"כ	5			

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים תכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותרנה תוספות בניה לבנין מס' 1 כמפורט להלן:
 - א. תוספות בניה בקומות קרקע, א' ו' ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 - ב. הרחבה והגבהה של חלל גג רעפים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
 - ג. הרחבת קומת מרתף קיימת ע"י תוספת מחסנים.
 - ד. שינוי מיקום המעלית בחזית דרומית של הבנין.
2. מס' הקומות המרבי של בנין מס' 1 יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים)
3. קווי הבנין המרביים לתוספת הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקווי הבנין התחתיים יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.
4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
5. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג, הפתרון למתקנים משותפים והוא טעון אישור מהנדס הועדה המקומית, לעת מתן היתר הבניה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת:

- גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותיחשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- מס' יחידות דיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. תנאים למתן היתר בניה/טופס 4 :

- א. תאום הבינוי והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית וקבלת אישורו.
- ב. כחלק מהיתר הבניה ימולא החלל הקיים במפלס 5.30- עפר, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, וביצוע בפועל של מילוי העפר כאמור יהווה תנאי למתן טופס 4.
- ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בית היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ד. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל התקנים האבזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ה. תאום עם רשות העתיקות.

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז./דרכון	כתובת	מס' טלפון	
לוי גורן גורן	רבקה דוד חנה	7486231 033135377 025388190	רח' שמעון רוקח 19	02-5828319	

להקדמות
זמן אקס
זמן חב

מגישי התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
לוי	רבקה	7486231	רח' שמעון רוקח 19	02-5828319	

להקדמות

עורך התכנית:						
שם / חברה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
אינטרנשיונל אינג'נרינג בע"מ	לסרי מוראל	62983919	רח' בן הלל 5	6222921	Yedidint@netvision.net.il	31897

אינטרנשיונל אינג'נרינג בע"מ

תאריך: 22/10/07

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 498/07
 חוזה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1106 ביום 11/10/07
 לשר החוזה