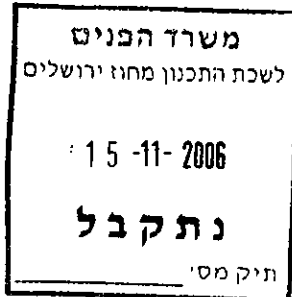


מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מס' 11567
 שינוי לתכנית מספר במ/ 4383

1. שם התכנית ומיקומה :



- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11567 שינוי לתכנית מספר במ/ 4383
 ב. גבולות התכנית : הקו הכחול הוא גבול התכנית
 ג. שטח התכנית : 0.069 דונם
 ד. מיקום התכנית :
 שם הישוב : ירושלים שכונה : בית ישראל
 רחוב : בלזר מספר : 1, פינת רח' בן עמרם
 גוש : 30086
 חלקה : 110

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה :
 אורך : בין 221060 לבין 221085
 רוחב : בין 632855 לבין 632875
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

- א. מסמכי התכנית :
 1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית ")
 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250
 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוכה בקנ"מ 1:100
 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, מתקנים , מדרגות , מפלסי קרקע וכדומה .

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות , ונסיגה של הקומה העליונה , שהינם מחייבים .

ב. 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.

- ג. מסמכי רקע נלווים
 לתכנית נלווים המסמכים הבאים , כרקע , שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
 1. דברי הסבר
 2. תמונות של הבניין
 3. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית :

- א. מהות התכנית :
הרחבת קומת מרתף לתוספת מחסנים ותוספות בניה , לרבות תוספת קומה , להרחבת יח"ד קיימת בבנין .
- ב. קביעת בינוי לתוספות הבניה המפורטות להלן :
1. הרחבת קומת מרתף, עבור תוספת מחסנים .
 2. בניה בקומת קרקע וקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות .
 3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה .
 4. סגירת חדר מדריגות קיים .
 5. שינוי פתחים קיימים בבנין .
- הכל בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 .
- ג. שינוי קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנייה כאמור .
- ד. קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה ל 257.55 מ"ר , מהם 181.53 מ"ר שטחים עיקריים ו 76.02 מ"ר שטחי שרות .
- ה. הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות מעל קומת מרתף .
- א. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
 - ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
 - ג. קביעת הוראות בגין בניה קיימת להריסה / פירוק .
- 4. יחס לתכניות אחרות :**

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' במ / 4383 , במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס' 11567 זו .

שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצגים																		
מס' ייעודי החלקה	מס' חלקה	שטח חלקה בדרום	מס' יחיד	תכנית בניה מירבית (% משטח המגרש)	שטחי בנייה עיקריים		שטחי שירות		סה"כ		מס' קומות							
					מס' מאושר בהיתר מס' 46471	מוצע	מס' מאושר בהיתר מס' 46471	מוצע	סה"כ	מוצע								
מגורים מיוחדים	110	0.069	2	100%	99%	181.53	84.14	181.53	84.14	181.53	84.14	181.53	84.14	97.39	סה"כ			
						46471	7.38	46471	7.38	46471	7.38	46471	7.38	46471	7.38	46471	7.38	סה"כ
						188.91	91.52	188.91	91.52	188.91	91.52	188.91	91.52	188.91	91.52	188.91	91.52	סה"כ
						68.64	57.10	68.64	57.10	68.64	57.10	68.64	57.10	68.64	57.10	68.64	57.10	סה"כ
4					11.54	64.48	11.54	64.48	11.54	64.48	11.54	64.48	108.93	148.62	257.55	3		

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירווגין הוא איזור מגורים מיוחד .
- א. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים .
ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל .
ג. יותרו תוספות הבניה הבאות בשטח :
1. הרחבת קומת מרתף (מפּלס - 2.50) לשם תוספת מחסנים .
2. תוספות בניה בקומת קרקע וקומה א' (מפּלסים + 0.00, + 3.06) לשם הרחבת יח"ד קיימות .
3. תוספת קומה עליונה (מפּלס + 6.12) , לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה .
4. סגירת חדר מדרגות, המשותף לשתי יח"ד קיימות .
5. שינוי פתחים קיימים בבניין .
הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1) .
- ד. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום .
- ה. הוראות בינוי ופיתוח :
1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .
2. תוספת הקומה העליונה תיבנה בנסיגה כמפורט בנספח הבינוי .
3. כל הוראות תכנית מס' במ/ 4383 שלא שונן, מפורשות בתכנית זו – ימשיכו לחול על השטח .
4. תחנת שנאים :
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .
5. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .
6. מתקנים על הגג :
א. לא תותר הצבת דודי שמש על גגות הרעפים .
ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים) . הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .
- 5.3 שלבי ביצוע :
הבניה תבוצע בהינף אחד . לא תותר בניה בשלבים

5.4 סטיה ניכרת :

- א. לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין , כתנאי למתן היתר בניה בשטח .
ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב-2002 .

6. חניה :

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .

7. מבנה להריסה :

מבנה המתוחם בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 המיועד להריסה , יהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם .

8. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת) , 6 (חניה) , (מבנה להריסה) , 9 (עתיקות) , להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו , לרבות לנושא רוחב חדר המדרגות והתאמתו לנדרש ע"פ תקנות התו"ב .
- ב. תאום 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 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 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 .
- ג. אישור מהנדס קונסטרוקציה לנושא יציבות הבניין .
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית .

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 .

פרטים:

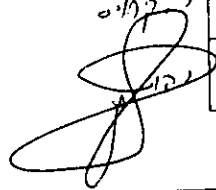
חתימות:

בעלי הקרקע/דירות						
שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
1	קרויס	רחל	043431261	רח' בלזר 1 ירושלים	5382825	
2	קרויס	יהושע	031497878	רח' בלזר 1 ירושלים	5370889	

ר. קרויס

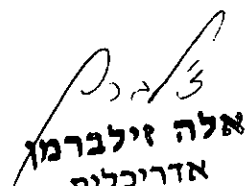

מגיש התוכנית:

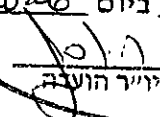
שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
קרויס	רחל	043431261	רח' בלזר 1 ירושלים	5382825	
קרויס	יהושע	031497878	רח' בלזר 1 ירושלים	5370889	

ר. קרויס


עורך התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת. זהות	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
זילברמן	אלה	16582892	בן יהודה 34 ירושלים	6242731 (ט) 6243081 (פ)	ellya@netvision.net.il מס' רישיון 107386


אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ר 107386

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11567
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1106 ביום 28.06.06

מינהל תכנון יו"ר הועדה