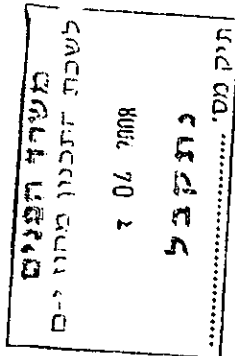


מחוז ירושלים-מרחב תכנון מקומי ירושלים
שנוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכניות מפורטות.

תכנית מס' 10961
שינוי לתכנית מס' במ/4383



1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10961 שינוי לתכנית מספר במ/4383

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 154.57 מ"ר

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: בית-ישראל

רח': קארו יוסף בית מס': 10

גוש: 30091

חלקה: 33

וגוש 30087 קטע מדרך

קורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221/260 לבין 221/230

רוחב: בין 633/150 לבין 633/175

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 250 : 1 (להלן "התשריט")
2. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירב', שטחי בניה, גובה ומספר קומות, קווי בנין שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים 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.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד לקומה שמתחתיה.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד לקומה שמתחתיה.
- ג. קביעת שטחי בניה בהיקף של 117.21 מ"ר, מהם 103.31 מ"ר שטחים עיקריים- 13.9 מ"ר שטחי שרות.
- ד. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ה. הגדלת מספר הקומות מ 3 ל- 4 קומות מעל קומת המרתף.
 - ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ח. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית: במ/4383. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10961 ז.

5. טבלת יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מירבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים												מס' חלקה	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	שמושי D	תכנית מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יעוד מגרש
	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות			שטחי בניה עקריים			שטחי בניה									
	מוצע	מאושר* 4383/במ	סה"כ	מוצע	מאושר* 4383/במ	סה"כ	מוצע	מאושר* 4383/במ	סה"כ	מוצע	מאושר* 4383/במ	מס' חלקה	שטח מגרש בדונם	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	שמושי D	תכנית מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יעוד מגרש	
4	355.6	117.21	238.39	52.01	13.9	38.11	303.59	103.31	200.28	קומות מעל למפלס 0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	21.3%	260%	3	0.134	מגורים	מגורים	אזור מגורים מיוחד	
קומות מעל מרתף	28.57		28.57	28.57		28.57				קומות מעל למפלס -0.00	קומות מעל למפלס 0.00								
	384.17	117.21	266.96	80.58	13.9	66.68	303.59	103.31	200.28	סה"כ	סה"כ								

הערות לטבלה:

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

6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות הבניה הבאות:

1. תוספת קומה עליונה במפלס +9.16 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.

ב. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו, נקודה בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והוראות הבנוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
מס' יח"ד המירבי בבנין יהא 3 יח"ד.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. (ראה סעיף 10 להלן)

ד. סטייה ניכרת:

מספר יחידות הדיור המירבי 3 יח"ד, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

2. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. לא יבוצע שלוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שלוט התש"מ-1980.

4. שלבי בצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

6. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה נוספת כלשהי.

7. קולטי שמש על הגג:

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

8. תותר בניית מרפסות מעל הדרך הקיימת. המרפסות תבונה בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.

7. דרך קיימת או מאושר:

א. תוואי הדרך, ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט.
ב. הדרך המסומנת בתשריט בצבע חול הינה דרך קיימת או מאושרת וחלוקת עליה ההוראות שנקבעו בתכנית במ / 4383 לגבי דרך.

-5-

8. חניה :

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

9. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם .

10. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 6-ד (מס' יח"ד), 6(ו-4) (שלבי בצוע), 8(חניה), 9(מבנה להריסה) בנוגע לשלבי בצוע חניה, ומבנה להריסה.
להלן תנאים למתן היתר בניה הינם:
- א. שפוף והסדרת חזות המבנה, ציפוי החזיתות באבן בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב. הגשת תכנון מפורט לפתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין מפלסי בנוי ופתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימית וחיצונית ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. בצוע כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי בצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
ישראלוב	אודיל אפרים	016414575	רח' קארו 10 בית-ישראל ירושלים	025324099	
ישראלוב	חמותל אמה	016330615	רח' קארו 10 ירושלים	025324099	

[Handwritten signature]

ח. ישראלוב

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
ישראלוב	אודיל אפרים	016414575	רח' קארו 10 בית-ישראל ירושלים	02-5324099	

[Handwritten signature]

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
אפרת	אילן	505941	יהודה 14 ירושלים	02-6718199		08176

אילן אפרת - אדריכל
יהודה 14 סקנה, ירושלים
טל 02-6718199

תאריך: 11.06.07

מ.ר.ר. חברה לניהול יזמים
אשרת ת.ז. 10861
התכנית תחילה להגיש את התכנית
ביום 04-08 ביום 17.2.08
ישרה חתמה