

בס"ד

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6467
שינוי 98/4 לתכניות מס' 911 ו-911 א.
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6467 שינוי 98/4 לתכנית מס' 911 ו-911 א. 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. 250:1 (להלן: התשריט),
 גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 100:1 (להלן: נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
 כ - 1030 מ"ר.
5. מקום התכנית:
 ירושלים, שכי' בית הכרם, רח' שחר מס' 20
 גוש 30147
 חלקה 40
 שטח בין קואורדינטות רוחב 131840 ל- 131900
 לבין קואורדינטות אורך 168410 ל- 168475
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי.
 ג. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
 ד. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
 ו. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת בשטח החלקה ל- 263.67 מ"ר.
 ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 911, 911 א ו- 1354 וההוראות שבתכנית מס' 6467 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד.
וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 911 ו- 911 א לגבי אזור מגורים, 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
א. תותר תוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
ג. שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 263.67 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
99.75	-----	-----	-----	99.75	99.75	-----	במפלס 0.00 ומעליו
163.92	49.51	49.51	-----	114.41	114.41	-----	מתחת למפלס 0.00
263.67	49.51	49.51	-----	214.16	214.16	-----	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
ד. יותר שינוי במיקום שטחים עיקריים ושטחי שרות ובתנאי שלא יוגדלו השטחים העיקריים, ועמידה בתקנות חוק תכנון ובניה לענין אור ואיורור.
ה. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.
ו. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
ז. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.


- ח. מקור האנרגיה לתוספות הבניה יהיו חשמל או גז.
ט. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג
גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות
המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט
בנספח מס' 1.
- י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו
מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים
על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
יא. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
יב. תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר:
 - א. תיקון נזקים שיגרמו לכביש/מדרכה סמוכים לחלקה.
 - ב. פינוי פסולת בניה מהמקום לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - ג. ערבות מתאימה שתקבע ע"י המחלקה לשיפור פני העיר
להבטחת האמור תגבה מיזם התכנית.
 2. תאום עם רשות העתיקות.
 3. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר:
 - א. ביצוע הגנה אקוסטית, במידת הצורך, בתוספות הבניה המוצעות,
למניעת מטרדי רעש מכביש מס' 4, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
הצורך בהגנה אקוסטית וסוג ההגנה יקבעו לאתר הגשת חו"ד
אקוסטית לאישור המח' לאיכות הסביבה, וע"י המח' לאיכות
הסביבה.
 - ב. מניעת חדירת ראדון
בתוספות הבניה שבקומת הקרקע יבוצעו פעולות למניעת חדירת גז
ראדון בהתאם לתיאום עם המח' לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר
בניה בשטח.
 - ג. תכנון מסתור למזגנים וביצועו בעת הבניה.
 - ג. שיפוץ החזית לכוון רח' שחר כגון: אחדות בתריסים וסורגים.
 - ד. אישור מהנדס קונסטרוקציה לבינוי המוצע.
10. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח,
אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים
לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
11. דרכים:
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה
של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. 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.

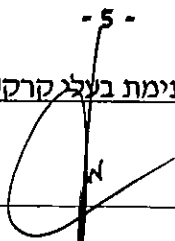
15. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

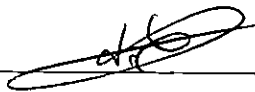
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

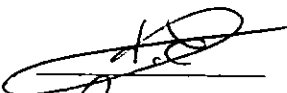
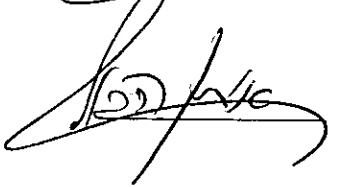
חתימת מגישי התכנית:


חתימת בעלי קרקע:


המאמין

המאמין



בעלי הקרקע:

קנר משה ת.ז. 74118639
שחר 20 ירושלים
טל' 6510201

דרי אל פלג אורלי ת.ז. 5367575
שחר 20 ירושלים
טל' 6535460

ליואירם ת.ז. 153611
שחר 20 ירושלים
טל' 6517168

גרוס מנחם ת.ז. 6783168
שחר 20 ירושלים
טל' 6524388


הראל איתן ת.ז. 93006
שחר 20 ירושלים
טל' 6513258

סכס אלכסנדר ת.ז. 1379566
שחר 20 ירושלים
טל' 6535205

חתימת המתכנן:

גרוס מנחם - אדריכל
ת.ז. 6783168
ת.ד. 3825 ירושלים 91038
טל' 6521555

גרוס מנחם
אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 3825 מיקוד 91038
ירושלים טל. 02-6521555



תאריך:

12.03.91

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6467
הועדה המחוזית ההליטה לאייד מנן גוויינית
בישיבה מס' 101
סמנכ"ל תכנון
ידיד היטי