



1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6042.

שינוי מס' 5/97 לתכנית מס' 911 ו-911 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6042 שינוי מס' 5/97 לתכניות מס' 911 ו-911 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (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- 1324 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית הכרם, רח' הבנאי 12, גוש 30154, חלקה 22 וחלק מחלקה 41.

שטח בין קואורדינטות אורך 168225 ל-168285.
ובין קואורדינטות רוחב 131360 ל-131440.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הוראות בדבר הריסת בנין קיים ובניית בנין מגורים חדש, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת מס' הקומות המירבי לבנין כאמור ל-4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומת מרתף.

ד. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בבנין ל-9 יח"ד.

ה. קביעת קוי בנין חדשים לבנין החדש.

ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל-1740 מ"ר.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין שטח עם זכות מעבר.

ט. קביעת הוראות בגין בנין גדרות ומדרגות להריסה.

י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

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 שבתכניות מס' 911 ו- 911 א' ובתכניות מס' 1039 ו- 1186 וההוראות שבתכנית מס' 6042 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 911 לגבי אזור מגורים 5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הריסת הבנין הקיים בשטח החלקה והקמת בנין מגורים חדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומת המרתף.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1740 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר	
1130	140	1270	מעל מפלס 0.00
---	470	470	מתחת למפלס 0.00
1130	610	1740	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומת המרתף.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחיד בבנין לא יעלה על 9 יחיד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה, אולם יותרו שילובי חומרים כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר להולכי רגל לטובת חלקות 22,21 בגוש 30154 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. פיתוח שטח זה ואחזקתו יהיו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח.

1. פיתוח הכניסה לחניה ולמגרש מהדרך הקיימת ברח' הסתת (חלק מחלקה 41) יהיה ע"י וע"ח מגישי התכנית, תוך תאום עם מחלקת הדרכים בדבר השלמת עבודות הפיתוח בצד המערבי של החלקה הצמוד לרח' הסתת. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים וירשם כתנאי בהיתר הבניה.

2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.

3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.

4. תאום עם מחלקת הגננות בדבר שתילת עצים חדשים, עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב, תשלום האגרה כנדרש ושימור העצים האחרים בחלקה שעקירתם תותנה באישור מחלקת הגננות. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים, וירשם כתנאי בהיתר הבניה.

5. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:

א. ביצוע איזוני קרקע לאחר העבודה ופינוי פסולת עפר ופסולת בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

ב. אין להשאיר פסולות בניה/ עודפי עפר/ חומרי בניה וכיו"ב מחוץ לתחום גבולות התכנית. כמו כן אין להפריע לתנועה סדירה של כלי רכב והולכי רגל.

ג. שיקום מדרכות וכבישים/ מעברים וכו' שיפגעו כתוצאה מהעבודה כולל סלילתם/ ריצופם מחדש.

ד. תכנון ופיתוח המעברים הציבוריים ע"י היזם ועל חשבונם.

ה. קבלת חוראות בינוי ודרישות נוספות.

(י) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לא מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממס' הקומות המירבי, ממגבלת קווי הבנין המירביים, ממגבלת גובה הבניה המירבי וממגבלת שטחי הבניה.

10. עתיקות: תנאי מוקדם לחוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
(ב) החניה תהיה בחלקה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. בנין גדר ומדרגות להריסה: הבנין והמדרגות המותחמים בקו צחוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. עצים לעקירה: העצים המתוחמים בתשריט בקו צחוב מיועדים לעקירה, שאר העצים בחלקה ישומרו בהתאם להנחיות מחלקת הגנות. ראה פירוט בסעיף 9 (ט-4) להלן.

14. דרכים: תוואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שחיא.

16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים: אין צורך בהקמת חדר שנאים בתחום התכנית. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

18. חיטל השבחה:

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

19. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 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.

Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature and some scribbles.

פריזר מיכה ובן ישראל גדעון
ואחרים ביפוי כח
רח' מיצרי טירן 7, ירושלים
טל. 02-5817221.

חתימת בעלי הקרקע:

פריזר מיכה ובן ישראל גדעון
ואחרים ביפוי כח
רח' מיצרי טירן 7, ירושלים
טל. 02-5817221.

חתימת מגישי התכנית:

אילל שער ומיכאל קנין

חתימת המתכנן:

אדריכלים ובוני ערים
רח' רמבין 11, ירושלים.
טל. 02-5633434 פקס. 02-5610947.

10.2000

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6048
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 22199 יום 20.4.99
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה