

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7863
שינוי מס' 00 / 2 לתכנית מס' 911 ו- 911 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7863
שינוי מס' 00 / 2 לתכנית 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),
וגליון 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- 1,414 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' בית הכרם רח' החלוץ 43
גוש 30159 חלקה 28
שטח בין קואורדינטות רוחב 631-800 ל- 631-600
לבין קואורדינטות אורך 218-200 ל- 218-000
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.

ב. קביעת בינוי להפיכת שטח חלל גג רעפים קיים במפלס $+104.67$ מ' לשטח למגורים, לשם הרחבת 6 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיו, תוך כדי הגבהת גובה הגג, והשלמת חדרי המדרגות, כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

ד. תותר הגבהת מפלס הגג ממפלס $+106.97$ מאושר למפלס $+107.47$.

ה. קביעת גובה הבניה המרבי לכל המבנים בחלקה.

ו. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה וקביעת שטחי הבניה לתוספות הבניה ל- 236.6 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 שבתכניות מס' 911,1039 ו-911 א ומהוראות שבתכנית מס' 7863 ז.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 911 ו-911 א לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הפיכת שטח חלל גג רעפים קיים במפלס $+104.67$ לשטח למגורים לשם הרחבת 6 יח"ד קיימות במפלס שמתחתיו תוך כדי הגבהת גובה הגג ממפלס $+106.97$ מאושר למפלס $+107.47$ מוצע.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בסוּש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה הם 236.6 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
236.6	236.6	-----	-----	236.6	236.6	שטחים מעל למפלס 000
-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס 000
236.6	236.6	-----	-----	236.6	236.6	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המרבי יהא 2 קומות מעל קומת מרתף וקומת גג רעפים. גובה הבניה המרבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. לא יותר שינוי במפלס או בשיפוע הגג ממפלס או משיפועי הגג הקיים בשטח. חלונות חדשים במידה ויבנו, יהיו במישור הגג בלבד.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. 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, אל גג הבנין החדש, לדבות דודים וקולטי

שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ח. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. הפקדת ערכות בנקאית לטובת האגף לשיפור פני העיר להבטחת שיקום כל נזק שיגרם לכביש ו/או למדרכה הסמוכים.
3. תאום עם מחלקת הכבאות לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
 - א. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות אל גג הבנין וגישה נוחה.
 - ב. מערכות האנרגיה יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, יש להקצות שטחים מתואמים להתקנת מכלי דלק גז וכיו"ב.
 - ג. היתר הבניה יאושר ע"י שירותי הכבאות בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה הוא העברת שטח הדרך הציבורית שבתכנית על שם עיריית ירושלים, ללא תמורה.

10 חנייה פרטית

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים בשטח.

11. דרכים:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע תול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
 - ב. ראה סעיף 9 ט. 3. ד. לעיל.

12. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. 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.

14. אנטנות סלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

17. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.