

6

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6397

שנוי מס' 2/99 לתכנית מס' 1439א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6397, שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 1439א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), ו-5 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1 (בנין ברח' פיתוחי חותם מס' 2+4), הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1);

(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2 (בנין ברח' שמעון הצדיק מס' 29+31), הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 2);

(ג) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 3 (בנין ברח' שמעון הצדיק מס' 25+27), הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 3);

(ד) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 4 (בנין ברח' תדהר מס' 2+4), הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 4);

(ה) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 5 (בנין ברח' תדהר מס' 6+8+10), הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 5).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.4. שטח התכנית: כ-8996 מ"ר.

5. מרום התכנית: ירושלים, שכונת מעלות דפנה, רח' שמעון הצדיק מס' 25, 27, 29, 31, רח' תדהר מס' 2, 4, 6, 8, 10, ורח' פיתוחי חותם מס' 2, 4; גוש 30102 חלקות 187-194, חלקי חלקה 198,

מגרשים 66-71 עפ"י תכנית 1439א;
שטח בין קואורדינטות אורך 171100 ל-171300
לבין קואורדינטות רוחב 133375 ל-133525;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. חטרות התכנית: (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שינוי יעוד שטח-מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד, למעבר ציבורי להולכי רגל, ולדרך קיימת או מאושרת.
 2. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד.
 3. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנינים הקיימים ברח' שמעון הצדיק מס' 25,27,29,31, רח' תדהר מס' 2,4,6,8,10 ורח' פיתוחי חותם מס' 2,4, לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית על כל אחד מהבנינים הקיימים ברח' שמעון הצדיק מס' 25,27,29,31, רח' תדהר מס' 2,4,6,8,10 ורח' פיתוחי חותם מס' 2+4, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה המוצעות בשטח.
- (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי בשטח ל-5-6 קומות.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים שבתחום התכנית.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7. כפירות 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' 1439א וההוראות שבתכנית מס' 6397 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין

הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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

מיון: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1439 א לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבניינים שבד"ח שמעון הצדיק מס' 25, 27, 29, 31, רח' תדהר מס' 2, 4, 6, 8, 10 ורח' פיתוחי חותם מס' 2+4 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהם, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 5 בהתאמה, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה בכל אחד מהבניינים שבד"ח שמעון הצדיק מס' 25, 27, 29, 31, רח' תדהר מס' 2, 4, 6, 8, 10 ורח' פיתוחי חותם מס' 2+4 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 עד 5 בהתאמה, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירבניים בכל בנין יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2352.31	419.05	106.63	312.42	1933.26	670.75	1262.51	במפלס 0.00 ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
2352.31	419.05	106.63	312.42	1933.26	670.75	1262.51	סה"כ

בנין מס' 1:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2324.91	378.60	120.05	258.55	1946.31	700.74	1245.57	במפלס 0.00 ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
2324.91	378.60	120.05	258.55	1946.31	700.74	1245.57	סה"כ

בנין מס' 2:

בנין מס' 3:

2604.25	417.85	118.25	299.59	2186.40	754.93	1431.47	0.00	במפלס ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	0.00	מתחת למפלס
2604.25	417.85	118.25	299.59	2186.40	754.93	1431.47		סה"כ

בנין מס' 4:

2392.24	390.47	70.06	320.41	2001.77	633.57	1368.20	0.00	במפלס ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	0.00	מתחת למפלס
2392.24	390.47	70.06	320.41	2001.77	633.57	1368.20		סה"כ

בנין מס' 5:

3566.64	590.89	124.53	466.52	2975.79	959.60	2016.19	0.00	במפלס ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	0.00	מתחת למפלס
3566.64	590.89	124.53	466.32	2975.79	959.60	2016.19		סה"כ

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

- (ד) מספר הקומות המירבי בכל בנין יהא 6 קומות.
- (ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספחים מס' 1-5.
- (ו) מספר יח"ד בבנין 1 יהא 14 יח"ד, בבנין 2 יהא 14 יח"ד, בבנין 3 יהא 16 יח"ד, בבנין 4 יהא 15 יח"ד, בבנין 5 יהא 23 יח"ד.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, וכי תוספת הקומה בכל בנין תהווה אך ורק הרחבה של יחידות דיור קיימות מתחתיה, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

- (ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, כמפורט בנספחים מס' 1 עד 5.

שלביות הביצוע: (ט)

1. תוספת הקומה בכל בנין שבתחום התכנית תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.
2. תוספות הבניה המוצעות בכל הקומות הקיימות שבחזיתות בניינים מס' 1, 2 ו-3 הפונות לרח' שמעון הצדיק ושמיעדות ליחידות הדיור הקיימות המשורות ע"י חדר מדרגות משותף אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתן בשלבים.
3. יתרת תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד, וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שמעליה.

תנאים לחתו היתר בניה: (י)

1. אישור תכנית האינטסלציה לתוספות הבניה ע"י מחלקת המיס.
2. תיאום עם מחלקת הדרכים.
3. תיאום עם מחלקת הביוב. במידה ועוברים קוי ביוב ו/או ניקוז בתואי המיועד להרחבות הדיור, יש צורך בהעתקתם לתואי שמחוץ לשטח הבניה. אין להשאיר קוי ביוב ו/או ניקוז קבורים מתחת למבנים. את ההטיות יבצע מגיש הבקשה להיתר, על חשבונו, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון, לאחר הגשת תכניות הטיה לאישור מוקדם, במח' הביוב. כמו-כן יחויב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תיאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העצים המותחמים בתשריט בצהוב והמיועדים לעקירה, ותשלום האגרה בגין עקירתם.

10. חניה פרטית: (א)

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבניינים בשטח.

11. מבנה וגדר

להריסה: המבנים והגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני

תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עץ לעקירה: העצים המותחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה. ראה לעיל סעיף 9(י)4.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) דרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמצוין בתשריט.
(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

14. 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.

15. גביית הוצאות: הוועדה המקומיעת תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח התוספת המוצעת לדירה לשטח הכללי של תוספות הבניה המוצעות לדירות בבנין, עפ"י תכנית זו.

16. אנטנות טלוויזיה: בבנין או בקבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. 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.

18. 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

20. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית
וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר
ייקבע על ידי 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
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.

אדרי עופר מנור
אדריכל ראשי
הממונה על תכנון יזום

חתימות:

מגישי התכנית:

עיריית ירושלים, ככר ספרא 1, ירושלים

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
בית וגן 111 ירושלים, טל' 6430 045 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 15/5/52
משרד הפנים מחוז ירושלים
6397
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית להליטה שלישית של התכנית
בישיבה מס' 703
20.5.52
סגן מנהל המחוז
לשירות העירייה