

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6450

שנוי מס' 99 / לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6450, שינוי מס' 99 / לתכנית מס' 1358 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-434 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' צפניה מס' 43, גוש 30084 חלקה 23; שטח בין קואורדינטות אורך 170525 ל-170575 לבין קואורדינטות רוחב 133225 ל-133300; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הבינויים הבאים:
  1. תוספות בניה בקומות קרקע, א' וב' לשם הרחבת יח"ד קיימות;
  2. צירוף 2 יח"ד קטנות בקומה ב' לשם יצירת יח"ד אחת.
  3. תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות;
  4. תוספת בניה בחזית מזרחית של הבנין לשם תוספת מעליח.כל האמור להלן - בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 967.74 מ"ר.
- (ה) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- (ט) קביעת חזית מסחרית.

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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 6450 ז.ו.

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

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) יותר הבינויים הבאים:

1. תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע, א' וב' לשם הרחבת יח"ד קיימות;
  2. תותר תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות;
  3. תותר תוספת בניה כחזית מזרחית של הבנין לשם תוספת מעלית.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה בקומות קרקע, א' וב' ובקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת קומות עליונות.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 967.74 מ"ר, כמפורט בטבלה

שלהלן:

| סה"כ<br>(במ"ר) | שטחי שירות (במ"ר) |        |        | שטחים עיקריים (במ"ר) |        |        |                   |
|----------------|-------------------|--------|--------|----------------------|--------|--------|-------------------|
|                | סה"כ              | מוצע   | קיים   | סה"כ                 | מוצע   | קיים   |                   |
| 777.48         | 154.57            | 126.47 | 28.10  | 622.91               | 319.66 | 303.25 | במפלס 0.00 ומעליו |
| 190.26         | 81.84             | 5.43   | 76.41  | 108.42               | 21.53  | 86.89  | מתחת למפלס 0.00   |
| 967.74         | 236.41            | 131.90 | 104.51 | 731.33               | 341.19 | 390.14 | סה"כ              |

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות.

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

(ה) מספר יח"ד בבנין יהא 7 יח"ד ושתי חנויות. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש. הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על-סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת המצב

לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הועדה המקומית.

(ח) תותר הוצאת ההיתר כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

(ט) בניית המעלית בחזית מזרחית של הבנין תהא בהינף אחד בלבד.

(י) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת מקומות החניה בתחום החלקה.

10. חזית מסחרית: (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

(ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

11. 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, לבנין בשטח.

12. גדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. 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.

15. 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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. 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.

17. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 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.

חתימות: בעלי הקרקע  
מגישי התכנית:

יהודה הופשטיין

אהרון יוסף דדיטש

ת"ז 51019552, רח' גבעת משה 6  
ירושלים, טל' 5370820

ת"ז 24031270, רח' שבטי ישראל 48  
ירושלים, טל' 6272323

ישראל הופשטיין

ישראל הופשטיין  
ת"ז 31496383, רח' גבעת משה 6  
ירושלים, טל' 5370820

המתכנן:

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

תאריך: 11.11.89

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 6450  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4400 ביום 5.2.89  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 6450  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 449 ביום 11.11.89  
יו"ר הועדה