

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6229

שינוי מס' 3/98 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6229, שינוי מס' 3/98 לתכנית מס' 1358.
(להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 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:

477 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי גאולה, רחי צפניה מס' 35,
גוש 30084, חלקה 31 וגוש 30082, חלק מחלקה 2,
שטח בין קואורדינטות אורך: 170625 - 170575.
ובין קואורדינטות רוחב: 133250 - 133200.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד ולדרך.

(ב) קביעת הוראות בדבר הריסת קומה עליונה חלקית קיימת (קומה ב') וקביעת בניי להקמת קומה חדשה במקומה ותוספת קומה עליונה חדשה, לשם בנית יחידת דיור בקומה ב' (במקום זו שנהרסה) ותוספת יחידת דיור חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת מדרגות בחזית המערבית של הבנין בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה מ-545 מ"ר ל-870.79 מ"ר.

(ו) הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת חזית מסחרית, בהתאם לקיים בשטח.

(ט) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 6229 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 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) תותר הריסת הקומה החלקית במפלס +6.60 ובמקומה הקמת קומה חדשה ליחידת דיור חדשה במקום זו שנהרסה. כמו כן תותר תוספת קומה עליונה במפלס +9.90 לשם בניית יחידת דיור חדשה נוספת, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ב) תותר בניית חדר מדרגות בחזית המערבית של הבנין בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 870.79 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
756.43	37.74	37.74	-	718.69	260.87	457.58	מעל מפלס +0.00
86.60	-	-	-	86.60	-	86.60	מתחת מפלס +0.00
843.03	37.74	37.74	-	805.29	260.87	544.82	סה"כ

הערה לטבלה:

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.

(ד) מספר קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מספר יח"ד בבנין לא יעלה על 10 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מודגש בזאת כי הבניה במפלס +9.90 תהווה חלק מיחידות הדיור שבמפלס שמתחתיה בלבד ולא תהווה יחידה/ות דיור נפרדות ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) במפלס +0.00 קיימות 2 חנויות.

(ח) כל הבניה, כולל התוספות, וגגון החנויות, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח 1, כתנאי לטופס 4.

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

(י) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומח' דרכים בדבר:

1. הרחבת הדרך ברח' צפניה וביצוע המדרכה.
2. הסדרת מקומות חניה בהתאם לתקן הנדרש.

(יא) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא העברת כל השטח המיועד בתכנית לדרך ציבורית לבעלות עיריית ירושלים וביצוע בפועל הרחבת הדרך ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.

(יב) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(יג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל עבירות בניה בבנין.

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, התש"מ-1992.

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 פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

12. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

13. גדר ומרפסות להריסה:

הגדרות והמרפסות המותחמות בקו צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

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. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. 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.

17. 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 חבי החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה:

- א. הוועדה 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.

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 וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונו 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.

ג. ג. ג.

חתימת בעלי הקרקע:

- (1) גנזל אסתר, ת.ז. 059662411, טל. 5382164
- (2) גנזל יהודה ליב דוד, ת.ז. 059661314
- (3) גרינשטיין נחמה, ת.ז. 71274
- (4) שבתאי בנימין, ת.ז. 5114431
- (5) הופשטיין זהבה, ת.ז. 51493138
- (6) לוסטיג מרים, ת.ז. 41326919
- (7) קויפמן לאה, ת.ז. 41326927
- (8) יוזביץ אלישבע, ת.ז. 41326935
- (9) ישראלי יעל, ת.ז. 024121154
- (10) ישראלי תמיר, ת.ז. 022144570
- (11) אברהמי מאיר, ת.ז. 5555823
- (12) אברהמי יוסף, ת.ז. 54719588
- (13) קוביטשעק רות, ת.ז. 73649
- (14) קוביטשעק יצחק, ת.ז. 54653

ג. ג. ג.

חתימת מגישי התכנית:

- (1) גנזל אסתר, ת.ז. 059662411, טל. 5382164
- (2) גנזל יהודה ליב דוד, ת.ז. 059661314

ג. ג. ג.

חתימת המתכנן:

- גדעון חרלפ, אדריכל, מ.ר. 34141
- רח' יפו 85 (ק"ב) ירושלים 94342
- טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6224
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 414 ביום 24.10.98
 סמנכ"ל תכנון
 קידר הועדה

- תאריך: 15 בספטמבר 1998
- עדכון: 16 בדצמבר 1999
- עדכון: 22 באפריל 2001

ג. ג. ג.