

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6998
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3559
ושינוי 1/99 לתכנית מס' 1144
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6998 שינוי 1/99 לתכנית מס' 3559 ושינוי 1/99 לתכנית מס' 1144 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: התכנית). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון 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- 565 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
 ירושלים, שכ' קרית צאנז, רח' זית רענן מס' 19, גוש 30240 חלקה 32 קואורדינטות רוחב 633825 ל- 633900 לבין קואורדינטות אורך 219950 ל- 220025 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מסחרי לאיזור מסחרי מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת דירות הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי, ללא תוספת ביחיד חדשות בהתאם לנספח מס' 1.
 - (ג) חפירת מחסנים במפלס 752.18 לשם תוספת מחסנים לבניין בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 5 קומות מעל קומת מרתף ל- 6 קומות מעל קומת מרתף.
 - (ה) קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבנייה ל- 243.55 מ"ר (שטח עיקרי).
 - (ו) קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבנייה כאמור וקביעת קווי בניין מירביים ע"פ הבנוי 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 שבתכנית מס' 3559 ותכנית מס' 1144 כל עוד לא שונו ע"י ההוראות שבתכנית מס' 6998.

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 מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואין עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. **איזור מסחרי מיוחד:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע שחור הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:
 (א) תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים בשטח, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) תותר תוספת בנייה חדשה בחלק הצפוני-מערבי של החלקה, לצורך הרחבת הדירות הקיימות בתחום קו הבניין כמופיע בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לנספח מס' 1.
 (ג) תותר תוספת מחסנים במפלס 752.18 לשם תוספת מחסנים לבניין, בהתאם לנספח הבינוי.
 (ד) קו הבניין לתוספת יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ה) שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבנייה הם 243.55 מ"ר (שטח עיקרי) כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1390.65	72.30	12.05	60.25	1318.35	243.55	1074.80	שטחים מעל הכניסה הקובעת
260	260	45	215	-----	-----	-----	שטחים מתחת לכניסה הקובעת
1650.65	332.30	57.05	275.25	1318.35	243.55	1074.80	סה"כ

הערה לטבלה:
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- (ו) מס' הקומות המירבי יהיה 6 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ז) תוספות הבנייה יהיו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- (ח) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.

10. **קומה מסחרית:**
 (א) קומת הקרקע היא קומה מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי.
 (ב) בקומת הקרקע קיימת מרפאה.
 (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ב - 1980.
11. **חנייה פרטית:**
 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
12. **טרנספורמציה:**
 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת חשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה.
13. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
 בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. **קולטי שמש על הגג:**
 (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. **היטל השבחה:**
 (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. **תשתית:**
 בעלי הזכויות במקרקעין 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.
 בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל זכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
 האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

~~יהודה גבירץ~~

חתימת בעלי הקרקע:

אגודת קרית צאנז ירושלים, ע"י מר יהודה גבירץ, קרית צאנז 10, ירושלים 94464

חתימת מגישי התכנית:

קופ"ח מאוחדת

קופת חולים מאוחדת

קופ"ח מאוחדת

חתימת המתכנן:

אדריכל דן יזרעאלי, ת.ז. 01129139 מס' רישיון 8460, עמק רפאים 8, ירושלים
טל. 02-5661425

דן יזרעאלי, אדריכל
עמק רפאים 8, ירושלים 93105
טל 6-461425-07 סקס 663840

1.1.2004

תאריך:

