

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4980  
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3137  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

(1) שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4980,  
שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3137  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

(2) מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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 מהתכנית בשלמותה.

(3) גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

(4) שטח התכנית:

כ- 875 מ"ר.

(5) מקום התכנית:

ירושלים, שכונת קוממיות, רח' אלקלעי 10, פינת רח' אוליפנט.  
גוש: 30021 חלקה: 91.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(6) מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה העליונה הקיימת, לשטח הרחבת הדירה  
הקיימת בה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת שטחי הבניה בשטח חלקה 91 ל: 1001.58 מ"ר מתוכם 876.95 מ"ר  
שמושים עיקריים ו- 124.63 מ"ר חלקי שירות.
- ג. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
- ה. קביעת גובה הבניה המירבי של הבנין ל- 17.10 מ'.

(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' 3137 וההוראות שבתכנית מס' 4980 זו.

**8) הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן כנספח 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 2 מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3137 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
 א. הבנין המסומן בתשריט עם נקודה אדומה הוא בנין אופיני וחלות עליו הוראות תכנית מס' 3137 לגבי בנין אופיני וכן ההוראות הבאות.  
 ב. בשינוי לאמור בהוראות תכנית מס' 3137, סעיף 9(ב) 7, תותר תוספת בניה בקומה העליונה הקיימת בבנין, לשם הרחבת הדירה הקיימת בה, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
 ג. גובה הבניה המירבי לא יעלה על 17.10 מ' ממפלס הקרקע הסופי ועד לקו מעקה הגג, כמפורט בנספח מס' 1.  
 ד. מס' הקומות המירבי הוא 5 קומות, כמפורט בנספח מס' 1.  
 ה. שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מ פ ל ס			שטחים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			ס ה " כ (במ"ר)		
קייים	מוצע	סה"כ	קייים	מוצע	סה"כ	קייים	מוצע	סה"כ	קייים	מוצע	סה"כ
137.79	-	137.79	31.73	-	31.73	169.52	-	169.52	169.52	-	169.52
223.93	-	223.93	25.21	-	25.21	249.14	-	249.14	249.14	-	249.14
211.02	-	211.02	21.41	-	21.41	232.43	-	232.43	232.43	-	232.43
180.60	-	180.60	29.85	-	29.85	210.45	-	210.45	210.45	-	210.45
88.81	34.8	123.61	16.43	-	16.43	140.04	34.8	105.24	140.04	34.8	105.24
		876.95			124.63	1001.58			1001.58		

**הערות לטבלה:**

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה  
 \* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

**10) הערה:**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3137, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4980 זו, ממשיכות לחול.

- (11) גדרות ושערים לשימור:  
הגדרות והשערים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:  
א. לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהיא בהם.  
ב. בעת השיפוץ יש להקפיד על סוג האבן הסורג והכחול.
- (12) חניה פרטית:  
הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (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) היטל השבחה:  
א. הועדה 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.
- (15) אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
ככל הבנין תכוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- (16) קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מנהדס העיר.
- (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 מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכן המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 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.

בעלי הקרקע:

חתימת בעלי קרקע:

בעל הקרקע: אביטל אלי  
5485757

רח' עמינדב 15, ירושלים.  
02 - 736406

מגישי התכנית:

חתימת מגישי התכנית:

מגישי התכנית: אביטל אלי  
5485757

רח' עמינדב 15, ירושלים.  
02 - 736406

<p><b>משרד הפנים מחוז ירושלים</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p><b>הפקדת תכנית מס. 4980</b></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>7.3.95</u> להפקיד את התכנית.</p> <p></p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>
---

המתכנן:

חתימת המתכנן:

פרטי המתכנן: אנג'ל אורנה אלקואלמה  
5778798

רח' גיחון 11 א', ירושלים  
02 - 735782

משרד הפנים מחוז ירושלים  
\* תאריך: 11.05.95 תכנית מס' 4980  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 10196 ביום 08.6.96  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה