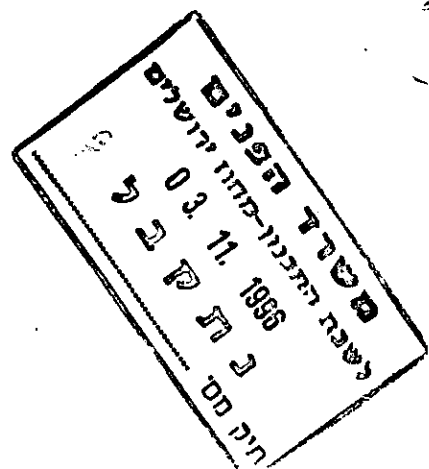


1003725



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5049

שינוי מס' 21/95 לתכנית המתאר מקומית לירושלים

ושנוי מס' 1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/8

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5049, שינוי מס'

21/95 לתכנית המתאר מקומית לירושלים ושנוי מס'

1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/8 (להלן:

התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות

התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250

(להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי

ופיתוח 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-2585 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת עיר גנים רח' קוסטה ריקה 121

גוש 30439 חלקות 78-80-1-81;

בן קוארדנטות: אורך 166175-166050

רוחב 128950-128900

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח

לדרך, לחניה ולאזור מגורים מיוחד.

(ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות

לשטח לדרך, לחניה ולאזור מגורים מיוחד ל-24 דירות

ב-4 קומות על עמידים.

(ג) שינוי יעוד משטח לדרך לאזור מגורים מיוחד.

(ד) ביטול חלק מדרך, וקביעת דרך חדשה לחניה.

(ה) קביעת בינוי לחוספות בניה סטנדרטיות להרחבות דיור לדירות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:

- 1) תוספת מחסנים בחזיתו הדרומית של בנין קיים בקומת העמודים ובקומת המסד.
- 2) תוספת חדריים בחזיתו הדרומית ותוספת מרפסות סוכה בחזיתו הצפונית, בקומות הנותרות.

(ו) קביעת קוי בנין חדשים לחוספות הבניה האמורות לעיל.

(ז) קביעת שטחי הבניה המירביים לחוספות הבניה ל-778.77 מ"ר.

(ח) קביעת שטחי חניה ציבורית.

(ט) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 5049 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנין קיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם

למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום  
וכמפורט להלן:

- (1) תוספת בניית מחסנים בחזיתו ודרומית בקומת המרתף ובקומת העמודים.
- (2) תוספת חדרים בחזיתו הדרומית ומרפסות סוכה בחזיתו הצפונית, בקומות הנותרות.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם  
776.77 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
588.15	188.62	776.77	על-קרקעי
588.15	188.62	776.77	סה"כ

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

(ג) תנאים למתן היתר בניה:

- (1) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור לדיירי חלקה 75. תותר במקום זה זכות מעבר ללא הגבלה בזמן, ושטח לדיירי חלקה מס' 75 שבגוש מס' 30439 ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העיריה.
- (2) הכשרת 4 מקומות חניה, במקום השטח המיועד להרחבת דרך, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ואישור המחלקה

להסדרי תנועה. ביצוע מקומות החניה  
יהיה חלק בלתי-נפרד מהיחר הבניה  
ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם,  
בתיאום ובפיקוח המחלקה להסדרי תנועה.  
ראה סעיף 11 להלן.

(3) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים  
בנושא המיגון בשטח.

(ד) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היחר  
הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת  
אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות  
משפטית המלווה בהטכס עם קבלן בניה רשום  
אחד לביצוע בו-זמני של התוספת בכל עמודה,  
כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזקת מצב  
השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו,  
תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הועדה  
המקומית.

(ה) הבניה תהיה בטיח מסוג הטיח המקורי בבנין  
הקיים.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היחרי בניה הוא תאום עם  
רשות העתיקות.

11. חניה ציבורית: (א) השטח המסומן בחשריט בקוים שתי וערב ברקע  
הוא שטח של חניה ציבורית.

(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היחר  
בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים  
מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן  
החניה, לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

(ג) ראה סעיף 9(ג)2 לעיל.

12. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין  
בחשריט.

(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) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

לאחר אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. בצוע התכנית:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.

14. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1985 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1985.

15. הפקעה:

16. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למחן היחר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה

ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש

על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפחרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היחר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 בחוך 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 חת-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/החיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34 ירושלים, טל' 254121 (02)

ועד בית  
אביבית 121

מגישי התכנית: *רמי סבריא / אורנה*

ועד דיירי הבית, רח' קוסטה-ריקה 121 ירושלים, טל' 423718 (02)

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; גוטל ושוח' אדריכלות ובינוי,

רח' בית וגן 111, ירושלים, טל' 430045 (02), ת"ז 30859844

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5049  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 4166 ביום 10.9.96  
סמנכ"ל תכנון *[Signature]*  
י"ר הוועדה

*[Handwritten signature]*  
הוועדה המחוזית  
מחוז ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו חוץ  
לחובת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
החלטתנו תינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הורגה השטח ונחתם עכשיו הסכם  
יחסיים בניה, ואין התנגדותנו זו נאה במקום הטכני כי  
גם זכות כשמה הודון ו/או כל רשות מוסמכת, לפ  
גל תונה ועפ"י כל דין.  
לענין הס' ספ"ר יוצגה בזה כי אם נעשה או ייעשה עו  
יזנו הסכם בגין השטח הפלול בתכנית, אין בהחלטתנו  
גל התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
הור על זכותנו לבטלו בגלל הפיתו ע"י מי שר  
יתנו על פני זכויות בליהן בשטח, ו/או על כל זכו  
הית הטובות לנו כשה הסכם כאמור יעפוי כל ז  
ה-ח החלטתנו ניתנת אד נרר לזכות טכני יחסי  
מיוהלי תכנון יחסי