

מחוז ירושלים, מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5079

שינוי מס' 2/95 לתכנית מס' 1864 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5079 שינוי 2/95 לתכנית מס' 1864 א', התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט), וחוברת אחת (6 גליונות) של נספח בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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:

691 מ"ר.

5. מיקום התכנית:

ירושלים, שכונת אבו טור, רח' עין רוגל, גוש 30020 חלקה 144, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. שטח בין קואורדינטות 221750 ל- 221825, ו- 630475 ל- 630400.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 2 מיוחד.
(ב) קביעת קוי בנין חדשים.
(ג) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 1,114.98 מ"ר, מתוכם 838.16 מ"ר שטחים עיקריים.
(ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה 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' 1864 א' שלא שונו במפורש על ידי תכנית זו וההוראות שבתכנית מס' 5079 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 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים על רקע

התשריט הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 בתוספת ההוראות שנקבעו בתכנית זו, להלן:

(א) בשטח החלקה קיים בנין מגורים בשלבי בניה ע"פ היתר בניה מס' 42076.

הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לנספח מס' 1.

(ב) קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) מספר הקומות המירבי וגובה הבניה יהיו כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו 1,114.98 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר כולל חניה	סה"כ במ"ר
+ 3.30	118.25	7.50	125.75
± 0.00	122.81	74.18	196.99
- 3.40	182.10	60.66	242.76
- 6.77	235.00	73.24	308.24
- 10.12	180.00	61.24	241.24
סה"כ	838.16	276.82	1,114.98

*הערה לטבלה:

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

(ה) מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 1864 אי לגבי אזור מגורים 4, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5079 זו, ממשיכות לחול.

(ו) בקיר הקיים בחזית הצפונית (במפלס 10.12 -) לא תותר פתיחת חלונות או דלתות והוא יהיה קיר אטום.

- (ז) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין הוא 5 יחיד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
- (ח) נספח הבינוי הינו מחייב לענין קווי הבנין, שטחי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי והקיר האטום בחזית הצפונית במפלס 10.12 - .

10. חניה פרטית:

מקומות החניה יהיו כמסומן בנספח מס' 1 במפלס ± 0.00 . הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה שבתוקף.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.

12. היטל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. אנטנת טלביזיה

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

ורדיו:

14. **קולטי שמש על הגג:** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקנו עבודות התשתית וכל 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על הקרקע 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.

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, בנין שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה
 לשלילת רשימת התכנון המוסכמת.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עיני אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עכ"פ הסכם פתאים
 בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח.
 הנ"ו ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל עוד הסכנו
 כגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסו על התכנית הכרה או
 - 6 - 11 - 2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לרשמי
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלישה בסטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל הממונה
ממ"י - מחוז ירושלים

מגישי התכנית:

מיכל דויד

ת.ז. 30177224

רח' צרויה 3, ירושלים 93551

טל: 02-6719751

המתכננים:

גוגנהיים/בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים

דוד גוגנהיים

ת.ז. 478396

רח' עמק רפאים 24, ירושלים 93105

טל: 02-5610103

ת.מ. (1-5079-tak)

אוגוסט 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5079
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6101 ביום 2.8.04
 סמנכ"ל תכנון יקר הועדה