

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4805

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 2902

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 4805 שנוי מס' 1/99 לתכנית מס' 2902 (להלן : התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן : התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (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 - 2.9 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת מורשה, השטח בין הרחובות שבטי ישראל והחומה השלישית, גוש 30059 חלקות 110, 154/4 וחלק מחלקה 154/8 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי למעבר ציבורי להולכי רגל ולדרך מרוצפת.
(ב) שינוי זכויות בניה מזכויות בניה של אזור מגורים 2 ל - 140%.
(ג) שינוי קווי בנין.
(ד) שינוי מס' קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
(ה) קביעת הוראות בדבר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח.
(ו) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור והוראות לביצועו.
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' 2902 וההוראות שבתכנית מס' 4805 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא התשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2**מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2902 לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

- (א) קווי הבנין המירביים בשטח הם כמפורט להלן:
 - קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין עיליים מירביים.
 - קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי בנין תת-קרקעיים מירביים.
 (ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 140%.
 (ג) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מיגבלת זמן ושימוש, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר.
 (ד) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב ברקע הוא שטח מדרכה עם זיקת הנאה לציבור ללא מיגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. לא תותר כל זיקה פרטית למקומות חניה אלה והם יהיו פתוחים לשימוש הציבורי הרחב.
 (ה) ניתן לשלב בנין טרספורמציה בשטח.

10. שטח פתוח ציבורי :

השטח המסומן בירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
 פיתוח השטח יהיה על חשבון מגישי תכנית זו יהיה תנאי למתן היתר בניה.

- 11. חניה:**
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיות הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה לבנין המגורים תהא תת-קרקעית ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום ובאיזור הדרך המרוצפת.
- (ג) החניה והמדרכה לאורך רח' שבטי ישראל תהיינה עם זיקת הנאה לציבור, כמפורט בסעיף 9 (ג) לעיל.

12. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. אנטנת טלוויזיה ורדיו:

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

- 14. 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) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

- 15. היטל השבחה:**
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה 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 הזכויות במקרקעין 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 ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ
המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא
לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

בעלי הקרקע : אודל פרנק
רחוב שבטי ישראל 48, ירושלים

אודל פרנק

מגישי התכנית : אודל פרנק
רחוב שבטי ישראל 48, ירושלים

אודל פרנק

המתכנן : גוגנהיים/בלוך - אדריכלים ומתכנני ערים

דוד גוגנהיים

עמק רפאים 24, ירושלים 93105

טלפון: 02-5610103, פקס: 02-5664926

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4805
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8199 ביום 20.10.00
סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה

אוקטובר 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
4805
הקדחת תכנית מס' 4805
הועדה המחוזית החליטה להסיר את התכנית
בישיבה מס' 8199 ביום 20.10.00
סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה