

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר ממורטת מס' 4854
 שינוי 95/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 ושינוי 95/ לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/08/2
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 4854
 שינוי 95/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 ושינוי 95/ לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/08/2
 התכנית כוללת הוראות של תכנית ממורטת.
 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית:
 התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית),
 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
 גליון אחד של תכנית בינוי (לא מחייב), הארוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית:
 בקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התכנית:
 כ-896 מ"ר.
5. מקום התוכנית:
 ירושלים, שכי קריית היובל, רח' רבינוביץ
 גוש: 30398
 חלקה: 77
 שטח בין קואורדינטות רוחב 629.975 ו-629.950
 לבין קואורדינטות אורך 216.700 ו-216.625
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התוכנית:
 א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים רב קומות לאזור
 מגורים 2.
 ב. התרת בנית בנין מגורים בן ארבע קומות בשטח התכנית.
 ג. קביעת קווי בנין מירביים להקמת בנין המגורים.
 ד. תוספת של 872 מטר שטח עיקרי ו-745 מ"ר שטח שירות וקביעת שטחי הבניה
 המירביים בחלקה.
 ל-2065 מ"ר, מתוכם 1320 מ"ר שטחים עיקריים.
 ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ו. קביעת מספר יחיד במגרש ל-17 יחיד.

7. **כפיפות לתוכנית:**
 על תוכנית זו חלות החוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות החוראות שבתוכנית מסי 4854 ז.

8. **הוראות התכנית:**
 הוראות של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי החוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות החוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים 2:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט החוראות העומדות בסתירה לחוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנין מגורים בשטח התכנית.

ב. מסי הקומות המירבי יהא 4 קומות.

ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומות א-ג ובקו נקודתיים בטוש אדום לקומה הרביעית האחרונה.

ד. שטחי בניה: שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 77 הם 2065 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
מ"ר	%	225	1320	על קרקעי
1545	172			
520	58	520	-	תת קרקעי
2065	230	745	1320	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

ה. מסי יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 17 יחידות דיור.

ו. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של מערך החניה בתחום החלקה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה ובכפוף לאמור בסעיף 11 לחלן.

2. תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור הבנין למערכת הביוב העירונית ברח' קלימן וקבלת אישור על תכנית האינסטלציה של הבנין.

מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין החלקה 77 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים.

4. קבלת ערבות מתאימה, להנחת דעת עיריית ירושלים, ממגישי הבקשה להיתר בשטח חלקה 77, המבטיחה ביצוע כל תיקון לנזק שבוצע לגינה הציבורית הגובלת בתכנית וכל שיקום הצמחיה בו, במידה ונפגעה בעת הבניה.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיקום בשטח.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש ותת-קרקעית.

ג. דרישות החניה הן כדלהלן:

דירה בשטח 85 מ"ר ומעלה – 2 מקומות חניה
דירה בשטח שמתחת ל-85 מ"ר – 1 מקום חניה

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות 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.

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין יבוצע 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 אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע ומגישי התכנית : מנהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216, ירושלים
טל : 5318870

חתימת המתכנן : גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
ת"ד 23452
ירושלים 91234
טל : 5865218

תאריך : 16.3.2004

אין לנו התנגדות שקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה כפוסת לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם ע"פ הסכם מתאים בניגון, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות כוספכת, לפי כל הוזה וע"פ כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בניגון השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסונו על התכנית הכרת או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותם בעלו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח זה, על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"פ כל דין.
עמוס המדמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

16-08-2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4851
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשישיה מס' 228.05 ביום 22.3.05
מנהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4851
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 5105 ביום 22.3.05
יו"ב הועדה