

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מס' 5062

שינוי מס' /96 לתכניות מס' 1861, ו-3666

שינוי מס' /96 לתכנית שכון ציבורי מס' 5/27/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

#### 1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5062 שינוי מס' /96 לתכנית מס' 1861, 1700, ו-3666 ושינוי מס' /96 לתכנית שכון ציבורי מס' 5/27/1 (להלן : התכנית).

#### 2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן : התשריט), 20 גליונות של תכניות בינוי ושני גליונות של תכניות מדידה כמפורט להלן :

- א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מס' 1)
- ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מס' 2)
- ג) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 3 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מס' 3)
- ד) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 5 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מס' 4)
- ה) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 6 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מס' 5)
- ו) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 7 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מס' 6)
- ז) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 8L הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מס' 7)

- ח) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 9 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 8)
- ט) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 10 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 9)
- י) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 11 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 10)
- יא) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 12 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 11)
- יב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 13 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 12)
- יג) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 14 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 13)
- יד) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 15 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 14)
- טו) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 16 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 15)
- טז) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 17 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 16)
- יז) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 18 הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 17)
- יח) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מסי 8M הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח מסי 18)
- יט) גליון אחד של מפת מדידה מעודכנת ערוכה בק"מ 1:250 (להלן נספח מסי 19)
- כ) גליון אחד של מפת מדידה מעודכנת ערוכה בק"מ 1:250 (להלן נספח מסי 20)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

### 3. גבולות בתכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

### 4. שטח התכנית:

כ - 60 דונם.

## 5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי רמות 01, רחי סולם יעקב, בנינים מס' 1-3, 5-7, 8L.  
רחי גיורגי מיני, בנינים מס' 9-12, 8M.  
רחי צפרירים, בנינים מס' 13-18.  
גוש: 30617, חלקות 207-209, 216, חלק מחלקה 215.

שטח בין קואורדינטות אורך 168,800 ו-169,300, ובין  
קואורדינטות רוחב 136,000 ו-136,500.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, מאזור מגורים 3-4 קומות, מאזור מגורים 5-6 קומות ומשטח פתוח ציבורי, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות להרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספחי הבינוי.
- ג. קביעת השמוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ה. קביעת מתכונת הבינוי והוראות הבינוי לתוספת הבניה כאמור.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בכל בנין ושלבם לביצועם.

## 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 שבתכניות מס' 1861, 1700 ו-3666 וההוראות שבתכנית מס' 5062 זו.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).  
במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

## 9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 1700, 1861 ו-3666 שנקבעו בתכנית לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
א. תותר בנית תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-18 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בצבע אדום לתוספת חדר ובצבע כחול לתוספת מרפסת.  
ב. החלוקה הפנימית של כל דירה המפורטת בנספחים כאמור, אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבנין ומשטחי הבניה המירביים המותרים לתוספות. כמו כן ניתן בהיתר הבניה להוסיף פתחים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות.

ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה המוצעות בכל בנין יהיו כמפורט  
בנספחים מס' 1-18 בהתאמה וכמפורט בטבלה שלהלן:

בנין	שטח חדרים (מ"ר)	שטח מרפסות (מ"ר)	סה"כ מ"ר
בנין מס' 1	1272.50 מ"ר	382.00 מ"ר	1654.50 מ"ר
בנין מס' 2	1188.00 מ"ר	495.10 מ"ר	1683.10 מ"ר
בנין מס' 3	1109.00 מ"ר	499.80 מ"ר	1608.80 מ"ר
בנין מס' 5	1434.70 מ"ר	513.60 מ"ר	1948.30 מ"ר
בנין מס' 6	1450.70 מ"ר	564.70 מ"ר	2015.40 מ"ר
בנין מס' 7	1526.00 מ"ר	598.10 מ"ר	2124.10 מ"ר
בנין מס' 8L	1469.40 מ"ר	642.40 מ"ר	2111.80 מ"ר
בנין מס' 9	519.90 מ"ר	235.00 מ"ר	754.90 מ"ר
בנין מס' 10	519.90 מ"ר	235.00 מ"ר	754.90 מ"ר
בנין מס' 11	519.90 מ"ר	241.80 מ"ר	761.70 מ"ר
בנין מס' 12	519.90 מ"ר	235.00 מ"ר	754.90 מ"ר
בנין מס' 13	768.00 מ"ר	327.80 מ"ר	1095.80 מ"ר
בנין מס' 14	768.00 מ"ר	298.40 מ"ר	1066.40 מ"ר
בנין מס' 15	768.00 מ"ר	274.00 מ"ר	1042.00 מ"ר
בנין מס' 16	768.00 מ"ר	292.90 מ"ר	1060.00 מ"ר
בנין מס' 17	764.00 מ"ר	272.40 מ"ר	1036.40 מ"ר
בנין מס' 18	768.00 מ"ר	295.70 מ"ר	1063.70 מ"ר
בנין מס' 8M	1022.05 מ"ר	342.80 מ"ר	1364.85 מ"ר

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה המוצעות בתכנית והם מחושבים כשטחים עיקריים בלבד ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר הרחבת דירה מעבר ל- 24 מ"ר בתחום התוספות המוצעות בתכנית זו. במידה ויש סתירה בין הוראה זו למפורט בנספח, קובעת הוראה זו.

ה. חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספות הבניה ייסגרו בקירות אבן מסוג סיתות, כיחול וגוון אבן הבנין הקיים בחזית ולא ישארו כשטחים המוקפים עמודים. חללים אלה יהיו שטחים משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה וישמשו כמחסנים לדיירי אותה עמודה.

להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ו. מודגש בזאת שלא תותר הגדלת מספר יחידות הדיוור הקיימות בבנין בגין תוספות הבניה האמורות לעיל. להבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשות להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

ז. תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה.

- ח. הבקשה להיתר הבניה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת לחצי השנה האחרונה בק"מ 1:100, התומה על ידי מודד מוסמך, ותכלול את האלמנטים הבאים:
1. פרטי הבניה בק"מ 1:5 של הפתחים, הפינות והקופינג.
  2. פתרון הפיתוח הסמוך לבנית התוספת המבוקשת.
  3. חישוב השטחים בהתאם לגיליון המתאים בנספח הבינוי.
  4. תכנית, חתכים וחזיתות של כל העמודה בבנין נשואת הבקשה להיתר.
  5. פתחים נוספים בקומת הקרקע עבור יציאה לגינות.

**ט. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:**

1. הבניה תהיה באבן, בסיתות גוון וכיחול כדוגמאת אבן הבנין הקיים..
2. אבני הפינה, פתחי הבנין ומשקופי הפתחים, צורת הפתחים וגודלם יהיו כדוגמאת הקיים בבנין.
3. תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות, פרט הסגירה יצוין בהיתר הבניה.
4. תוספות הבניה, לרבות הגמלוניס, יצופו באבן בסיתות גוון וכיחול כדוגמאת אבן הבנין הקיים.

**י. תנאים למתן היתר בניה:**

1. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא על ידי מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיוורור, תאורה ואיכות חיים.
2. היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש, וכן פתרון חילופי למדרגות ומעברים למחסנים וכדומה, במידה והדבר יידרש עבור בנית תוספות הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. מגיש הבקשה להיתר בניה יהרוס את כל התוספות שנבנו בדירתו ללא היתר בניה במידה שתוספות אלה אינן תואמות לבינוי המוצע בתכנית 5062 זו, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
4. ראה הוראות סעיפים ד, ח, לעיל.

יא. מודגש בזאת כי תוספות הבניה שאושרו בתכנית מס' 3666 מבוטלות בזאת.

**10. גביית הוצאות התכנית:**

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו, את הוצאות הכנת החתכים, בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבנין.

**11. היטל השבחה:**

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

**12. תשתית:**

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

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר לתקן על תשובונו 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 יינתן כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין רק לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

### 13. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות התכניות המאושרות החלות בשטח, מסי 1700, 1861 ו- 3666, שלא שונו במפורש על ידי תכנית 5062 זו, ימשיכו לחול.

מחלקת הנדסה ומכונות  
מחלקת הנדסה ומכונות  
23-12-1999  
נותן קבל

מנהל קהילתי - רמות אלון  
ת.ד. 23341  
ירושלים 91219  
טל. 02-865007

חתימת היוזם:

מנהל קהילתי רמות - אלון  
שלוחה 01 ע"ש פומריץ  
רח' גרליה תלמיך 26  
ירושלים - טל. 866886

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' בן-יהודה 34  
ירושלים.  
טל. 02-254121

חתימת בעלי הקרקע:

יצחק ליבנד  
ת.ד. 4144  
ירושלים 91040 ליבנד יצחק אדריכל  
ת.ד. 4144 ירושלים  
טל. 02-664417  
טל. 566417

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5062  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 26/99 ביום 15.8.99  
סמנכ"ל תכנון  
הג"ר הועדה