



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 4944

שינוי מס' 1/96 לתוכניות מס' 839, 911, 911 א',  
שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2225.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4944 שינוי מס' 1/96 לתכניות מס' 839, 911, 911 א', ושינוי 2/96 לתכנית מס' 2225 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:  
התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בנוי הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1) וגליון אחד של פרטי בניין הערוך בקני"מ 1:50 ו-1:20 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התוכנית:  
10,628 מ"ר.
5. מקום התוכנית:  
ירושלים, שכונת בית הכרם, שכון הריאל, שטח בין הרחובות שדרות-הרצל - בית הכרם, ביאליק.  
גוש - 30163  
חלקות - 45, 47, 48  
שטח בין קואורדינטות אורך - 168000 - 167825  
וקואורדינטות רוחב - 131925 - 131750  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
1. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת/מאושרת, מאזור מגורים 5, משטח למגורים, ומשטח פתוח פרטי, לאזור מגורים מיוחד, לשטח למעבר הולכי רגל עם זיקת הנאה לציבור ולשטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות בתחום התכנית.
  - (ב) קביעת בנוי לתוספות בניה בקומת מסד/עמודים, בקומה א' ובקומה ב' וכן לתוספת קומה חלקית בבנינים הקיימים בשטח, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם בהתאם לנספח בנוי.
  - (ג) שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.
  - (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ - 2 קומות מעל לקומת מסד ל- 4 קומות.
  - (ה) התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
  - (ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

- (ז) ביטול דרכים קיימות מאושרות וקביעתן לשטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות בתחום המתחם.
- (ח) ביטול ההוראה שבתכנית מס' 839 בדבר הקמת גן ילדים בשטח הירוק הפרטי.
- (ט) קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות בתחום התכנית.
- (י) קביעת הוראות בגין שטח למעבר להולכי רגל עם זיקת הנאה לציבור.
- (יא) קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- (יב) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר). לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 839, 911, 911א', 2225 וההוראות שבתכנית מס' 4944 זו.

- (א) 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 ביותר, אלא אם נאמר אחרת.
- (ב) מודגש בזאת שנספחי הבנוי מחייבים בכל הנוגע לקביעת אופי הגג (שטוח או משופע) של תוספות הבניה, והגבהים המקסימליים של תחילת הגגות ושיא הגגות. בנושאים כגון: מיקום פתחים לחלונות ודלתות, ניתן לסטות בהיתר הבניה מן המסומן בנספח מס' 1, באישור רשויות התכנון.

9. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק תחום בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי. השימושים המותרים בשטח זה יהיו השימושים המותרים בתכנית המתאר לגבי שטח פתוח ציבורי. בשטח זה לא יותרו זכויות בניה ותהיה זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא פיתוחו של שטח זה על ידי ועל חשבון מגישי התכנית. ההוראה בדבר הקמת גן ילדים בשטח זה עפ"י תכנית 839 מבוטלת בזאת.

10. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 911, 911א' ו-839 בהתאמה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה לבניינים בשיכון הריאל בהתאם לנספח מס' 1, בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט ומפורטים להלן:

1. קו נקודותיים בטוש אדום לתוספות בניה בקומת המסד/ קומת עמודים, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א'.
2. קו נקודה בטוש אדום לתוספות בניה בקומות א' – ב' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות הללו.
3. קו שלוש נקודות בטוש אדום לתוספת קומה לשם הרחבת יחידות

## הדיר הקיימות בקומה ב.

- (ב) מסי הקומות המירבי יהא 4 קומות.  
גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ג) תותר בניית מרפסת זיזית אחת לכל חזית קדמית ו/או אחורית של כל דירה על גבי החזית המקורית של הבנין. מידות המרפסת תהיינה זהות למידות המרפסות הקיימות באותה חזית. על גבי תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו חל איסור לבנות מרפסת זיז.
- (ד) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים יהיו כמפורט להלן:  
הערה: שטחי התוספות כוללים גם את הבניה שנוספה לבנינים המקוריים.

שטחי שירות קיימים (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)							הבנין
	סה"כ שטחים עיקריים (במ"ר)	מתחת למפלס 0.00			מעל מפלס 0.00			
		סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
60.0	652.0	112.0	112.0	-	540.0	96.0	444.0	1
60.0	469.0	63.0	63.0	-	406.0	150.0	256.0	2
60.0	454.0	60.0	60.0	-	394.0	138.0	256.0	3
60.0	535.0	52.0	52.0	-	483.0	137.0	346.0	4
60.0	535.0	52.0	52.0	-	483.0	137.0	346.0	5
60.0	526.0	-	-	-	526.0	180.0	346.0	6
60.0	448.0	-	-	-	448.0	201.0	247.0	7
60.0	470.0	106.0	106.0	-	364.0	111.0	253.0	8
60.0	526.0	-	-	-	526.0	180.0	346.0	9
60.0	625.0	-	-	-	625.0	181.0	444.0	10
60.0	433.0	-	-	-	433.0	180.0	253.0	12
60.0	467.0	-	-	-	467.0	206.0	261.0	13
<b>720.0</b>	<b>6140.0</b>	<b>445.0</b>	<b>445.0</b>	<b>-</b>	<b>5695.0</b>	<b>1897.0</b>	<b>3798.0</b>	<b>סה"כ</b>

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה.

(ה) מתקנים משותפים המצויים על גג הבנינים הקיימים יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה לתוספת הקומה ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ו) מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל ירשמו מגישי הבקשות להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין על חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ז) תוספות הבניה בבניין אחד תבוצענה כולן בהינף אחד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. הבקשה להיתר בניה תוגש על בסיס תכנית מדידה מצבית מעודכנת חתומה על ידי מודד מוסמך.

2. היתר הבניה הראשון בכל בנין ינתן על סמך תוכנית המראה את סה"כ ההרחבות בבנין.

3. תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בין השאר בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון מפורט לשטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות בתחום התכנית ולפיתוח השטחים המיועדים לביטול דרך בכל מיתחם התכנית, ולחניה הפרטית בשטח התכנית, על ידי מגישי תכנית זו במיתחם ועל חשבונם. התכנון יכלול בין השאר את עבודות התשתית התת קרקעיות, תאורה וניקוז, ריהוט גן וחניות, בתאום עם מחלקות הדרכים, הסדרי תנועה וגננות שבעירית ירושלים ובאישורן ובהתאם לתנאים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים.

ב. מועד ביצוע השטח עם זיקת ההנאה לבעלי הדירות בתחום התכנית ותנאי ביצועו ייקבעו ע"י עיריית ירושלים על פי שיקול דעתה הבלעדי, במסגרת חוק עזר עירוני לסלילת רחובות.

ג. להבטחת האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה ועל חשבונם קודם מתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית.

4. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת הביוב העירונית. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

5. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים לעת הגשת היתרי הבניה בדבר המיגון במקום.

6. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים.

7. תאום עם אגף התברואה בדבר בניית מיתקן אשפה – לעגלה אחת בנפח 350 ליטר לכל 4 יח"ד. בתאום עם אגף התברואה.

8. הריסת המבנים והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט ומיועדים להריסה, על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. ראה הוראות סעיף 13 להלן.

9. לא ינתן היתר בניה קודם קבלת התחייבות משפטית לגמר נאות של מעטפת הבנין והפיתוח המגרש, והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע על ידי הועדה המקומית.

(ט) פרטי הבניין בנספח מס' 2 הכוללים קירות, חלונות, חלונות גג, מזחלות וסורגים הם פרטי בניין מחייבים לכל הבנייה בתחום התכנית.

(י) בנית התוספות תהיה בבניית אבן מרובעת מסותתת בסיתות טלטיש. במקביל לבניית התוספות תצופינה חזיתות הבניינים הקיימים באבן בבנייה זהה ובסיתות זהה.

(יא) הגגות המשופעים יצופו ברעפי חימר ותותר בניית חלונות גג על-פי הפירוט בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2.

(יב) ראה סעיף 9 רבתי לעיל.

(יג) הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור.

(יד) תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל תוספת בלתי חוקית, לבנין נשוא הבקשה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(טו) בקשה להיתר בניה תכלול שיפוץ וניקוי החזיתות הקיימות ובהן יכללו בין השאר ניקוי מכבלים, פנסים ופתרון תכנוני למזגנים, דודי שמש וארובות אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

(טז) ראה סעיף 16 להלן.

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

12. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע שחור הוא שטח של חניה פרטית.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובהתאם לתקן המאושר לעת מתן היתר הבניה. יותרו שינויים במיקום החניה, באישור מוסדות התכנון.

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

(ד) ראה הוראות סעיף 10 (ח) 3 לעיל וכן סעיף 10 (יג) לעיל.

13. מבנה גדר ומדרגות להריסה: המבנים, הגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ראה הוראות סעיף 10 (ח) 8 לעיל.

תווי הדרכים והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

14. דרכים:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

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

(ג) השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות בתחום התכנית אשר ישמש כדרך פנימית בתחום התכנית.

(ד) תכנון וביצוע השטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות - - ראה הוראות סעיף 10 (ח) 3 לעיל.

15. שטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות

בתחום התכנית: השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לבעלי הדירות בתחום התכנית. שטח זה ישמש (ראה גם סעיף 14 ג' לעיל) כדרך משולבת למסעת רכב, למקומות חניה וכשביל הולכי רגל.

16. שטח למעבר

הולכי רגל עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח למעבר הולכי רגל עם זיקת הנאה לציבור. שטח זה ישמש כשביל הולכי רגל השטח הפתוח הפרטי שבתחום התכנית ותיאסר חסימתו. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לזיקת הנאה לטובת הציבור.

17. עץ לעקירה: העצים המתוחמים בקו צהוב מותרים בעקירה.

18. עץ לשימור: העצים המתוחמים בקו אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או כל פגיעה אחרת בהם.

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

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

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

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

23. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

24. תשתית:

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

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

25. תוקף התוכנית:

תוקפה של התוכנית הוא 10 שנים בלבד מיום אישורה. במידה שלא בוצעה כל בנייה בשטח התוכנית לאחר מועד זה, התוכנית תבוטל.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין החימתנו זו באח במקום השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים הנדרש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועתי כל דיון. למען הפר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל בעל המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועל כל דיון.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

29-04-2003

חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל  
בן יהודה 34, ירושלים, מיקוד 94583  
טל: 02-6224121

בעל הקרקע:

**"הריאל"**  
אגודה הדדית לשכון בע"מ  
בית הכרם, ירושלים

*[Handwritten signature]*

מגיש התוכנית:

קרן תכנון של "הריאל"  
אגודה הדדית לשיכון בע"מ  
בית הכרם, ירושלים  
טל: 02-6522769

עורך התוכנית:

נ. מלצר, ת.ז. 007443930  
לוי ג'ורגי 4, ירושלים 93110  
טל: 02-5610463

נ. מלצר ג. איגרא-אדריכלים  
ח.פ. 512714700

פברואר 2003

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4444  
הועדה המחוזית החליטה לאיור את התכנית  
בישיבה מס' 8808 ביום 10/04/03  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה