

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4925

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2264
שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2845
ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4925.
שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2264, שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 2845,
ושינוי מס' 1/97 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1 (להלן התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),
גליון של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט),
חוברת של תכניות בינוי לתוספות הבניה הערוכה בקנה מידה 1:200
(להלן: נספח מס' 1).
2 גליונות של תכנית מדידה ומילואות הערוכים בקנה מידה 1:1250 ו-1:250
(להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

17.850 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות 01, רחוב צבי הרץ מס' 35-39
גוש 30718, חלקות 9, 8, 7, 6, 5.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת השימוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה ושילבים לביצוע הבניה.

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' 2845, 2264, ותכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1 וההוראות שבתכנית מס' 4925 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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. איזור מגורים מיוחד:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבעי צהוב ותום לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2264 ו-2845 לגבי איזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 - א. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת.
 - ב. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, מגבלת שטחי הבניה, ומגבלת קווי הבנין.
 - ג. חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים בעמודים. חללים אלה יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהם ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר הבניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ד. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

ס"ה כ"ב במ"ד	חלקי שירות			שימושים עיקריים			בנין מס'
	מטל מפלס 0.00 במ"ד	מוצע	קיים	מטל מפלס 0.00 במ"ד	מוצע	קיים	
5929.86	388.60	-	388.60	5541.26	1549.82	3991.44	35
5284.13	352.51	-	352.51	4931.62	1272.04	3659.58	36
5285.49	352.51	-	352.51	4932.98	1273.40	3659.58	37
6488.98	472.14	-	472.14	6016.84	1917.70	4099.14	38
7079.92	586.08	-	586.08	6493.84	1810.84	4683.00	39

- ה. מודגש בזאת כי שטחי הבניה באמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. כל השטחים לתוספות הבניה יחושבו כשטחים עיקריים.
- ה. החלוקה הפנימית של תוספות הבניה שעל פי נספח מס' 1 אינה מחייבת וניתן יהיה להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים ובתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבנין ומשטחי הבניה המירביים כאמור.
- ו. מיקום חלונות תוספות הבניה יקבע סופית לעת מתן היתרי הבניה. יובטח לעת מתן היתרי הבניה שמיקום החלונות אינו פוגע בפרטיות השכנים.

- ז. מודגש בזאת כי לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית, ולהבטחת האמור תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ח. היתר הבניה יוגש על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת בקנ"מ 1:100, חתומה ע"י מודד מוסמך, ויכלול את האלמנטים הבאים:
1. פרטי הבניה בקנ"מ 1:25 של הפתחים, הפינות והקופינג.
 2. פתרון הפיתוח הסמוך לבנית התוספת המבוקשת.
 3. חישוב שטחים בהתאם לגליון המתאים בנספח הבינוי.
 4. תכנית, חתכים וחזיתות של הבנין.
 5. הבקשה להיתר תציג את תוספות הבניה לעמודה שלמה ולא רק לתוספת המבוקשת ע"י מגיש הבקשה להיתר.
- ט. הוראות כלליות לגבי פרטי הבנין:
1. הבניה, לרבות הגמלוניס, תהיה באבן בהתאם לגוון, סיתות, וכיחול של האבן בבנין הקיים.
 2. תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה.
 3. אבני פינה, פתחי בנין, משקופי פתחים, צורות הפתחים וגדלם יהיו כדוגמת הקיים בבנין.
 4. פרטי חזיתות תוספות הבניה יותאמו לאופי האבן ולעיבוד האבן של הבנין הקיים.
- ש. שלבי הביצוע:
1. תוספות הבניה המוצעות תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לדווחת הדירה שמעליה.
2. מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף, תיבננה בהינף אחד בלבד.
3. למרות האמור לעיל כל תוספות הבניה לדירות מס' 86, 81, 74, 67, בבנין מס' 39 תיבננה בהינף אחד בלבד.
 4. למרות האמור לעיל בסעיף קטן 1 לעיל כל תוספות הבניה המוצעות בבנין 39 לדירות 58, 53, 48, ו-43 תיבננה בהינף אחד בלבד.
 5. למרות האמור לעיל בסעיף קטן 1 לעיל כל תוספות הבניה המוצעות בבנין 39 לדירות 57, 52, 47, ו-42 תיבננה בהינף אחד בלבד.
- יא. תנאים למתן היתר בניה:
1. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאוויר, תאורה ואיכות חיים.
 2. היתר הבניה יכלול את פתרון העתקת כל מערכת התשתית הנמצאת בתחומי המגרש, וכן פתרון חלופי למדרגות ומעברים למחסנים וכדומה, במידה והדבר יודש עבור בנית תוספות הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 3. תכנון הקונסטרוקציה צריך לקחת בחשבון את כל התוספות שתיבננה בעמודה. בנית התוספת הראשונה תבנה בהתאם ובפיקוח מהנדס קונסטרוקציה.
 4. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון בשטח וקבלת אישורה לנושא תקינות המקלטים הקיימים.
 5. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר העתקת קוי ביוב וניקוז קיימים אל מעבר לשטח תוספת הבניה המוצעת בתכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב. לא תותר קבירת קוי ביוב וניקוז או תאי ביקורת מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב כחוק.

6. תיאום עם מחלקת המיס בדבר אישור תכניות האינסטלציה של תוספת הבניה והיבורן למערכת המיס העירונית ובדבר העתקת קוי מים ואביזרי מים הקיימים בשטח אל מחוץ שטח תוספת הבניה, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
7. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר הנחיות למניעת אבק ורעש בעת הבניה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
8. קבלת ערבות מתאימה, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר המבטיחה כי מגישי הבקשה להיתר יתקנו כל פגיעה במדרכות/כבישים/מעברים /גינות בשטחים הציבוריים שיפגעו בעת הבניה, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
9. דאה סעיף קטן ט. לעיל.
10. תנאי למתן היתר הבניה הוא חתימת מגיש הבקשה להיתר על כתב התחייבות לשיפוי הועדה המקומית.
11. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מהבנינים נשואי תכנית זו, הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר בגובה שיקבע ע"י המחלקה לגננות בעיריית ירושלים, להבטחת אי פגיעה במעברים הציבוריים הגובלים ולהבטחת פיתוח מחודש שלהם, ע"י מגישי הבקשה להיתר כאמור, במידה ויפגעו בעת בנית תוספות הבניה. מודגש בזאת כי לא תותר פגיעה בצמחיה, במערכות השקיה, בריצוף, ובכל אלמנט אחר הקיים בשטחי המעברים הציבוריים כאמור.

10. חניה פרטית:

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

11. גבית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי הדירות שבתכנית את כל ההוצאות של העירייה בגין הכנת תכנית בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבנין.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר הבניה הוא קבלת חוות 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 בנין או קבוצת בנינים 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 תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

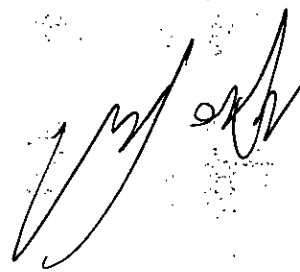
15. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יותר היתר בניה למקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגיש הבקשה להיתר לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין אם על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בזה הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת מגישי התכנית: מינהל קהילתי רמות אלון

ת.ד. 23341

ירושלים 91219

טל. 02-5867007

חתימת בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

רחוב יפו 216

ירושלים 94383

טל. 02-5318888



חתימת המתכנן: פילצור-מונק אדריכלים

רחוב סוטי' 27

תל אביב 64684

טל. 03-5249817

23.09.2000

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4985
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 304 ביום 20.09.2000
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה