

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 5237  
שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2745  
ושינוי מס' 1/96 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/2

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 5237  
שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 2745 ושינוי מס' 1/96 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/2  
(להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט  
הערוד בק"מ 1:1250 (להלן: התשריט), ו-13 גליונות של תכניות בינוי, כמפורט להלן:
  - א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 167 עד 172, 170, 181, 183, 184, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1);
  - ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מדורגים מס' 1167 עד 1172, 1179 עד 1184, 2167 עד 2172, 2179 עד 2184, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2);
  - ג) גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 186, 187, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3);
  - ד) גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 185, 188, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4);
  - ה) גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 193, 194, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 5);
  - ו) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 195, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 6);
  - ז) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 196, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 7);
  - ח) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 197, הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: מספח מס' 8);
  - ט) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 195 א', הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 9);
  - י) גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 196 א', 197 א', הערוד בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 10);

יא) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 198 א', הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 11);

יב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 199 א', הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 12);

יג) גליון אחד של בינוי על רקע מדידות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 13).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ65.7 - דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות אלון, השטח שבין רח' יגאל ורח' צונדק, בנינים מס' 167-172,

167-172 מדורגים, 179, 181, 183-188, 190, 192-197, 195 א' - 199 א'.

גוש: 30723

חלקות: 61, 60, 54-57, 52, 50, 49, 39, 37, 23, 18, 14, 13, 6, 3  
הכל עפ"י כגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, מאזור מגורים 3, מאזור מגורים קומה אחת, מאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.

ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח, בהתאם לנספחי הבינוי.

ג) קביעת השימוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה מותרת לה.

ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.

ה) הגדלת מספר הקומות המירבי בבנינים מס' 1167-1172, 2167-2172, 2179, 1179, 1181, 1183, 1183, 1184, 2184, 194, 195 א', 196 א', 198 א', 199 א', ל 5- קומות, בבנין מס' 193 ל-6 קומות, ובבנינים מס' 195-197 ל-4 קומות.

ו) קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2745 וההוראות שבתכנית מס' 5237 זו.

ב) מודגש בזאת כי בנושא תוספות בניה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 5237 זו ובגין כל יתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתכנית המאושרת קודם להפקדתה של תכנית מס' 5237 זו.

הוראות התכנית:

8. 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 מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים מיוחד:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ותום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2745 לגבי אזור מגורים 1 ולגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-12 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת למרפסת.

ב) החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שעל פי מספחי הבינוי כאמור אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבנין ומשטח הבניה המירביים המותרים לתוספות הבניה כמפורט בנספחי הבינוי. כמו כן ניתן יהיה להוסיף בהיתר הבניה פתחים נוספים שימשו יציאה לגינות.

יש לראות בבניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ולא ינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך.

ג) חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה ייסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלה יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה וישמשו כמחסנים לדיירי העמודה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר הבניה ועל חשבונם.

ד) סה"כ שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בטבלא שלהלן:

ס"ה כ במ"ר	שטח למרפסות במ"ר	שטח לחזרים במ"ר	בנין מס' עד 171
482	170	312	167
498	186	312	172
404.4	142.8	261.6	179
404.4	142.8	261.6	181
482	170	312	183
498	186	312	184
285.5	35.8	249.7	185
510	222	288	186
428.7	140.7	288	187
184.1	-	184.1	188
294.1	62.5	231.6	193
178.8	22.2	156.6	194
456.2	-	456.2	195
456.2	-	456.2	196
456.2	-	456.2	197
509	64.8	444.2	א'195
391.9	43.2	348.7	א'196
391.9	43.2	348.7	א'197
388.8	134.1	254.7	א'198
431.4	64.8	366.6	א'199

ס"ה כ לדירה במ"ר	שטח למרפסות במ"ר	שטח לחזרים במ"ר	מדורגים 1167 עד 1172 1179 עד 1184
20.5	-	20.5	אלטרנטיבה א
23.8	-	23.8	אלטרנטיבה ב
24	-	24	אלטרנטיבה ג
24	-	24	אלטרנטיבה ד
20.5	-	20.5	אלטרנטיבה ה
24	-	24	אלטרנטיבה ו
24	-	24	אלטרנטיבה ז
40.2	-	40.2	אלטרנטיבה ח
24	-	24	אלטרנטיבה ט

השטחים המפורטים בטבלא שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה) מודגש בזאת כי לא תותר הגדלת מסי יחידות הדיור הקיימת בבנין בגין תוספת הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

ו) בקומות הקרקע שבתן ההרחבה המוצעת היא על גבי מרפסת קיימת תותר יציאה לגינה.

ז) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1) הבניה תהיה באבן, סיתות וכיחול כדוגמת הקיים בבנין.

2) אבני הפינה. פתחי הבנין ומשקופי הפתחים, צורת הפתחים וגודלם, יהיו כדוגמת הקיים בבנין.

3) תוספות הבניה לרבות הגמלוניס יצופו באבן כדוגמת אבן הבנין הקיים.

ח) הבקשה להיתר תוגש על רגע של תכנית מדידה מצבית ועדכנית בק.מ. 1:250. חתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול את האלמנטים הבאים:

1) פרטי הבניה בק"מ 1:20 של הפתחים, הפינות וקופינג.

2) פתרון הפיתוח הסמוך לבנית התופת המבוקשת.

3) פרוט חשוב השטחים בהתאם לגליון המתאים בנספח הבינוי.

4) תכניות חזיתות וחתכים של הבנין.

5) ניתן יהיה לפתוח פתחים נוספים בקומת הקרקע כיציאה לגינות.

ט) תנאי למתן היתר בניה:

1) מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא על ידי מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיזורור תאורה ואיכות חיים.

2) היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש וכן פתרון חילופי למזדרגות ומעברים למחסנים וכדומה במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3) תנאי למתן היתר בניה לתוספות על הגגות יהיה העברת כול המתקנים הקיימים על הגג הקיים לגג החדש שיבנה.

- 4) תכנון הקונסטרוקציה של מגיש הבקשה הראשונה להיתר צריך לקחת בחשבון את כל תוספות הבניה שיבנו בעמודה זו. בנית התוספות בכל עמודה תיבנה בהתאם ובפיקוח המנדט קונסטרוקציה.
- 5) תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת כל התוספות שנבנו בשטח נשוא הבקשה להיתר ושאינו תואמות להוראות תכנית זו ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.
- 6) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא העתקת קוי ביוב וניקוז ותאי ביקורת קיימים אל מחוץ לשטח תוספת הבניה המוצעות ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.
- 7) הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
10. הערה:  
מודגש בזאת כי כל יתר הוראת חצית מס' 2745 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5237 זו, ממשיכות לחול, לרבות שטחי חניה פרטית, שטחים עם זכות מעבר לציבור וכו'.
11. דרכים:  
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
12. הפקעה:  
שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
13. גביית הוצאות התכנית:  
הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתכנית זו, את ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבנין.
14. תחנה שנאים:  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת הוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
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 בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר בניה 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 בניה 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 מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת מגישי התכנית:

מנהל קהילתי - רמות אלון  
ת.ד. 23341  
ירושלים 91219  
טל: 02-5865007

מנהל קהילתי רמות אלון  
רח' סולם יעקב 8M  
טל 02-5865007 ת.ד. 23341

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' בן יהודה 34  
ירושלים  
טל: 02-6254121

חתימת המתכנן:

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' נרות שבת  
ת.ד. 23452  
ירושלים 97225  
טל: 02-5865218

גיון נידלמן  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ר. 18638

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5884  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
תאריך: 14.7.2000 מ.ר. 15.6.00  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה