

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4956  
שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 2263 ג' ו-3119  
ושינוי מס' 1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 4956  
שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 2263 ג' ו-3119  
ושינוי מס' 1/95 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/1  
(להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט), ו-8 גליונות של תכניות בינוי כמפורט להלן:
- א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 437-430, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1);
- ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 1440, 440, 441, 442, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2);
- ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 443, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 3);
- ד. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 444, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4);
- ה. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 445 ו-448, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 5);
- ו. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 447, 446 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 6);
- ז. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 449, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 7);
- ח. גליון אחד של בינוי על רקע מדידות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 8).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
כ-19 דונם.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת רמות אלון, השטח שבין רח' מורגנטאו ורח' טרומן, בנינים מס' 437-430, 1440, 449-440.  
גוש 30719 חלקות 16, 17, 18, 37, 45  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מאזור מגורים, מאזור מגורים 4 ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח בהתאם לנספחי הבינוי.
  - ג. קביעת השימוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
  - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
  - ה. הגדלת מס' הקומות המירבי בבנינים מס' 440-449, 1440, ל-4 קומות.
  - ו. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבנים לביצועם.
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 שבתכניות מס' 2263 ג' ו-3119 וההוראות שבתכנית מס' 4956 ז.
  - ב. מודגש בזאת כי בנושא תוספות בניה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 4956 ז, ובגין כל יתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות קודם להפקדתה של תכנית מס' 4956 ז.
8. הוראות התכנית:
- א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נעוץ התשריט, האם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
  - ב. במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים מיוחד:
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2263 ג'. לגבי אזור מגורים 4 ותכנית מס' 3119. לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
  - א. תותרנה תוספות בניה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-8 בהתאמה למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת.
  - 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 המותר לתוספת הבניה כמפורט בנספחי הבינוי.
  - ג. 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. שטחים אלה ישמשו כמהסנים עבור יחידות הדיור שבעמודה שמעל לחלל.

ד. סה"כ שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-7, וכמפורט להלן:

סה"כ במ"ר	שטח מרפסות במ"ר	שטח חדרים במ"ר	בנין מס'
107.15	33.05	74.10	430
214.30	66.10	148.20	431
214.30	66.10	148.20	432
214.30	66.10	148.20	433
214.30	66.10	148.20	434
214.30	66.10	148.20	435
214.30	66.10	148.20	436
107.15	33.05	74.10	437
232.60	45.80	186.80	1440
232.60	45.80	186.80	440
307.80	69.20	238.60	441
307.80	69.20	238.60	442
398.80	44.00	354.80	443
397.90	44.00	353.90	444
280.40	45.60	234.80	445
280.40	45.60	234.80	446
280.40	45.60	234.80	447
280.40	45.60	234.80	448
200.40	33.80	166.60	449
4699.60	996.90	3702.70	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים התשנ"ב).

ה. מודגש בזאת כי לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין בגין תוספות הבניה האמורות לעיל, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

ו. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. הבניה תהיה באבן, מסוג סיתות גוון 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.

ז. הבקשה להיתר הבניה תוגש על רקע של תכנית מדידה מצבית עדכנית 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 התוספת המבוקשת.

3. פירוט חשוב השטחים בהתאם לגליון המתאים בנספח הבינוי.

4. פירוט תכנית חתכים וחזיתות של הבנין.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא אל ידי מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאיורור, תאורה ואיכות חיים.

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

3. תכנון הקונסטרוקציה של מגיש הבקשה הראשונה להיתר צריך לקחת בחשבון את כל תוספות הבניה שיבנו בעמודה זו. בנית התוספות הראשונה תיבנה בהתאם, ובפיקוח מהנדס קונסטרוקציה.

ט. שלבי ביצוע:

1. תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה יבנו בהינף אחד בלבד.

2. תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד.

3. בכל מקרה לא תותר בניה על עמודים.

10. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע היא מעבר ציבורי להולכי רגל.

11. חניה פרטית:

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

12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה וגדר וחפץ.

13. אנטנות טלויזיה ורדיו:  
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כלשהיא.
14. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.  
ג. מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועברו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו לגג התוספת, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
15. היטל השבחה:  
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יותר היתר לבניה 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 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 וכל המבנים 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 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 זו ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.  
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין רק לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.
17. גביית הוצאות תכנון:  
הועדה המקומית תהא רשאית לגבות מבעלי הדירות שבתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, בהתאם ליחס של שטח הדירה לשטח הכללי של הדירות בבנין.
18. הערה:  
מודגש בזאת כי כל הוראות התכניות מס' 2263 ג' ו-3119, שלא שוננו במפורש בתכנית 4956 זו, ימשיכו לחול.

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

חתימת מגישי התכנית: מנהל קהילתי - רמות אלון

ת.ד. 23341  
ירושלים 91219  
טל: 02-5865007

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216  
ירושלים  
טל: 02-5318870

חתימת המתכנן: ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים

רח' נרות שבת  
ת.ד. 23452  
ירושלים 91234  
טל: 02-5865218

תאריך: 3.2.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
4956  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 26198 ביום 29.11.98  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה