

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5503

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3191

ושנוי מס' 2/97 לתכנית מס' 2789

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5503.
שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3191 ושינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 2789 (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראת של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט) ו-9 גליונות של תכניות בינוי כמפורט, להלן:
- א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 63, הערוך בק.מ. של 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 64, 65, 66, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 67, הערוך בק.מ. של 1:200 (להלן: נספח מס' 3).
 - ד. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 336, 337, 340, 341, 342, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 4).
 - ה. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 310, 311, 312, 313, 314, 329, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 5).
 - ו. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 344, הערוך בק.מ. של 1:200 (להלן: נספח מס' 6).
 - ז. גליון אחד של תכנית בינוי לבנינים מס' 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1336, 1338, 1339, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2336, 2338, 2339, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 7).
 - ח. שני גליונות של בינוי על רקע מדידה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספחים מס' 8, 9).

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-53.2 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות אלון, מתחם 03 – רחובות שלום סיון, אדלסון, רקנטי, הצדיק מטשכנוב.
בנינים מס' 67-63, 314-310, 329, 336, 337, 340-342, 344, 1310-1315, 1336, 1338,
1339, 2310-2315, 2336, 2338, 2339.
גוש 30729, חלק מחלקה 2.
גוש 30730 חלקות 3, 7, 10, 11, חלק מחלקה 32.
מגרשים מס' 2 ו-3 שע"פי תכנית מס' 2789 ומגרשים מס' 17א, 19א, ו-20 שע"פי תכנית מס'
3191.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שני יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבה הדירות הקיימות בשטח, בהתאם לנספחי הבינוי.
- ג. קביעת השמוש בכל תוספת (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבבים לביצוע.

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' 3191, 2789 וההוראות שבתכנית מס' 5503 זו.
- ב. מודגש בזאת כי בנושא תוספת בניה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 5503 זו. ובגין כל יתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתכנית המאושרת קודם להפקדתה של תכנית מס' 5503 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והמכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה מערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות של שטח זה הוראות תכנית מס' 2789 לגבי אזור מגורים 1 ותכנית מס' 3191 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח בהתאם למפורט בנספחים מס' 9-1 בהתאמה, ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת.

ב. החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שעל פי נספחי הבינוי אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבנין ומשטח הבניה המירביים המותר לתוספת הבניה כמפורט בניספחי הבינוי.
יש לראות בבניה עפ"י נספח הבינוי את מיצוי כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך.

ג. סה"כ שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בטבלת שטחים.

ד. לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

ה. חללים שיוצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה, ייסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלה יהיו משותפים לכל הדיירים שבאותה עמודה ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ו. הוראות כלליות לגבי פרטי הבינין:

1. הבנייה תהיה באבן, סיתות וכיחול כדוגמת הקיים בבניין.

2. אבני הפינה, פתחי הבינין ומשקופי הפתחים, צורת הפתחים וגודלם, יהיו כדוגמת הקיים בבניין.

3. תוספות הבנייה, לרבות הגמלונים, יצופו באבן כדוגמת אבן הבינין הקיים.

4. חזיתות תוספות הבניה תהיינה זהות לחזיתות הבנינים הקיימות לרבות חזיתות טרומיות.

ז. הבקשה להתיר בנייה תוגש על רקע 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. חישוב השטחים בהתאם לגליון המתאים בנספח הבינוי.

4. תכנית חתכים וחזיתות של הבנין.

ח. שלבי ביצוע:

תוספות הבניה המוצעות תיבנה מלמטה למעלה.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. מתן היתר הבניה מותנה בכך שנבדק ונמצא על ידי מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאוורור, 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 בניית תוספת הבניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תכנון הקונסטרוקטור צריך לקחת בחשבון את כל תוספת הבניה שיבנה בעמודה. בניית התוספת הראשונה תיבנה בהתאם ובפיקוח מהנדס קונסטרוקציה.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטחי מגרשים מס' 17 א ו-19 א הוא ביצוע עבודות פיתוח ושיפור בצומת הרחובות קויפמן ישראל עפי תכנית תנועה שיאושרו ע"י המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש מס' 20 הוא הגשת פתרון למעבר להולכי רגל במדרכה המיועדת לשמש להרחבת הדיור עפ"י תכנית זו. הפתרון יאושר ע"י המח' להסדרי תנועה.
6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.
7. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קוי ביוב וניקוז קיימים, אל מעבר לשטח תוספת הבניה המוצעת בתכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח מח' הביוב. לא תותר קבירת קוי ביוב וניקוז או תאי בקורת מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
8. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורו למערכת המים העירונית ובדבר העתקת קוי מים ואביזרי מים הקיימים בשטח אל מחוץ לשטח תוספות הבניה, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
9. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר הנחיות למניעה אבק ורעש בעת בניה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
10. קבלת ערבות מתאימה, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר המבטיחה כי מגישי הבקשה להיתר יתקנו כל פגיעה במדרכות / כבישים / מעברים / גינות בשטחים הציבוריים שיפגעו בעת הבנייה, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.

35503 - נחל ע

טבלת שטחים

סה"כ שירות מ"ר	סה"כ עיקרי מ"ר	בניה מוצעת		בניה קיימת		בנין מס'
		שירות- מחסנים מ"ר	עיקרי מ"ר	שירות מ"ר	עיקרי מ"ר	
248.79	1,792.73	-	409.3	248.79	1,383.43	63
180.64	1,286.95	-	336.0	180.64	950.95	64
180.64	1,484.49	-	384.0	180.64	1,100.49	65
180.64	1,420.29	-	319.8	180.64	1,100.49	66
270.61	1,143.04	-	340.5	270.61	802.54	67
415.78	1,598.24	-	349.8	415.78	1,248.44	336
462.04	1,419.30	-	349.8	462.04	1,069.50	337
415.78	1,418.68	-	349.8	415.78	1,068.88	340
415.78	1,418.68	-	349.8	415.78	1,068.88	341
462.04	1,430.70	-	361.2	462.04	1,069.50	342
462.04	1,434.34	-	364.8	462.04	1,069.54	310
461.86	1,444.97	-	364.8	461.86	1,080.17	311
461.86	1,444.97	-	364.8	461.86	1,080.17	312
461.86	1,444.97	-	364.8	461.86	1,080.17	313
461.86	1,444.97	-	364.8	461.86	1,080.17	314
380.08	2,442.70	59.3	851.1	320.78	1,591.60	329
1,938.31	9,138.26	-	2,312.4	1,938.31	6,825.86	344
282.38	1,018.38	-	137.0	282.38	881.38	1310-2310
213.94	955.31	-	137.0	213.94	818.31	1311-2311
160.33	1,012.60	-	161.0	160.33	851.60	1312-2312
146.02	988.60	-	137.0	146.02	851.60	1313-2313
81.97	1,088.52	-	179.1	60.37	909.42	1314-2314
152.40	887.50	-	133.5	152.40	754.00	1315-2315
88.41	821.98	-	133.5	88.41	688.48	1336-2336
88.41	821.98	-	133.5	88.41	688.48	1338-2338
88.41	825.48	-	137.0	88.41	688.48	1339-2339
9,141.28	41,628.63	59.3	9,826.1	9,081.98	31,802.53	סה"כ

10. חנייה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין (או לבניינים) שיוקם/ בשטח.

11. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית:

מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין 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 התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי 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, וחשמל, ככל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

חתימת מגישי התכנית :

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

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318870

חתימת המתכנן:

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל: 5865218
פקס: 02-5711160

תאריך: 21.2.2001

שירותי תכנון ערים
רח' ירושלים 26
טל 866886

אין לנו התנגדות לקבלת כל תוכנית שיו הוגשה מהמומרת עם
רשויות התכנון המוסמכות. היתרון הינה לצרכי תכנון בלבד.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל ר...
בנין, וצין חתימתו או באה כמקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הגורן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל ההודעה וצפוי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נכשלה או ייעשה על ידיה הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיתתנו על התכנית הכרה או
50-06-2001
הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל בגלל
הסכם שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
שכן התימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט התכנונית.
עמדה 18638
מ/אדריכל המחוז
ירושלים

גיון נידלמן
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 18638

משרד הפנים מחוז ירושלים
0503 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 29100 ביום 20-2-2001
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה

כאמור : באופן כללי